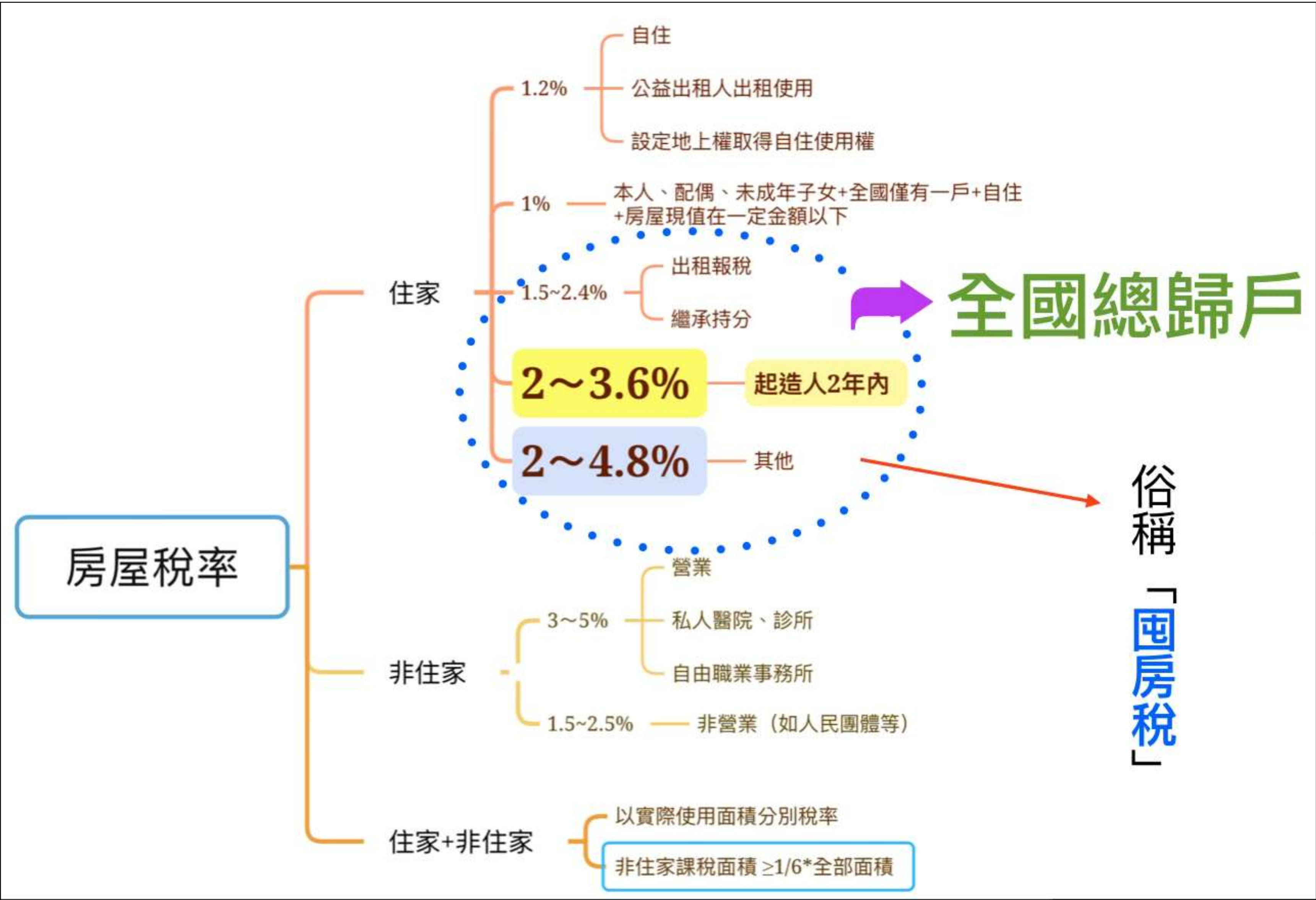


肆

「囤房稅與起造人」案

囤房稅採多戶差別稅率



差別稅率採全國歸戶

歸戶方式	住家用房屋				原稅率	2.0稅率
全國歸戶	自住	全國3戶以下			1.2%	1.2%
		全國單一自住房屋 且房屋現值在一定金額以下			1.2%	1%
全國歸戶	非自住	其他非自住住家用房屋			1.5%-3.6%	2%-4.8%
		特定	出租申報租賃所得 達租金標準房屋		1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
			繼承取得共有房屋		1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
			建商新建 待銷售房屋	2年以內	1.5%-3.6%	2%-3.6%
				超過2年		2%-4.8%

公會研提「就起造人課徵囤房稅不具合理性」報告

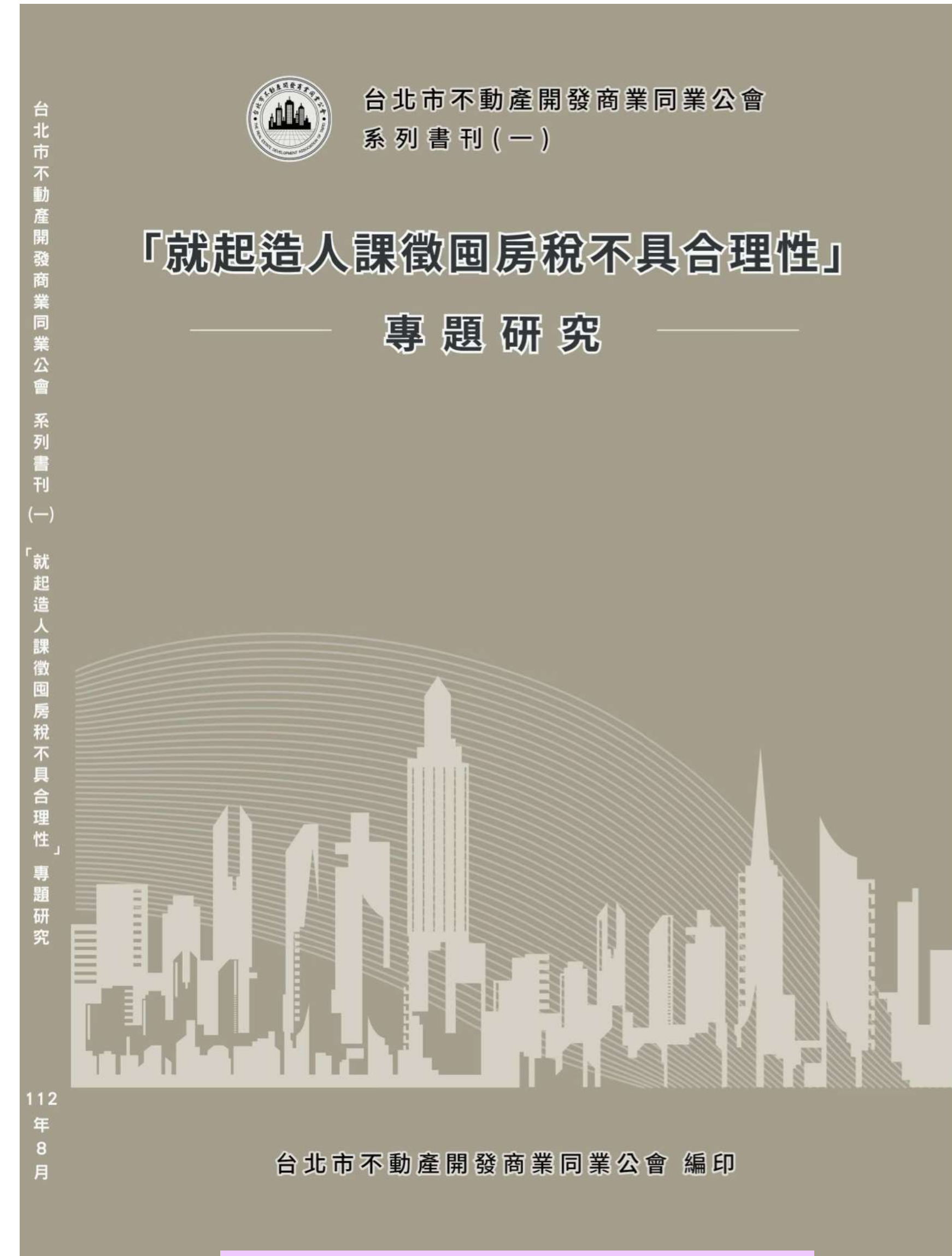
110.4.9台灣法學基金會&臺北大學社科學院共同主辦研討會

房地合一稅政策 研討會			
◆時間：2021年4月9日（星期五）14:00 ◆地點：國立臺灣大學法學院 霖澤館 一樓國際會議廳 ◆地址：臺北市大安區羅斯福路四段一號（國父紀念館對面，由國父紀念館大門進入） ◆主辦單位：台灣法學基金會、臺北大學社會科學學院 ◆協辦單位：臺北大學財稅學系友會、元曜出版公司、臺北大學財政學系 ◆執行單位：台灣法學基金會財政金融暨稅務法律研究中心、臺北大學社會科學學院臺灣發展研究中心			
日 期	場 次	題 目	講 者
4月9日（星期五）			
開始時間：13:40-14:00			
開幕式	14:00-14:10	致詞人：謝哲賢（台灣法學基金會董事長/中正大學法學院教授兼院長） 陳啟賢（臺北大學社會科學學院經濟系教授兼院長）	
第一場	14:10-15:00	房地合一稅修正 主持人：陳啟賢（臺北大學社會科學學院經濟系教授兼院長） 演講人：彭建文（臺北大學不動產與城鄉環境學系教授兼系主任） 與談人：許慈雲（財政部賦稅署署長） 與談人：黃泰賢（冠德建設股份有限公司總經理/台北市不動產開發商業同業公會理事）	
休息 15:00-15:10			
第二場	15:10-16:00	國際稅修正 主持人：曾銘宗（立法委員） 演講人：于俊明（中華民國內政部不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長） 與談人：林慧蓮（立法委員） 與談人：施文銘（康克爾國際法律事務所律師）	
休息 16:00-16:10			
第三場	16:10-17:00	綜合座談 主持人：謝哲賢（台灣法學基金會董事長/中正大學法學院教授兼院長） 與談人：（按姓氏筆劃排序） 于俊明（中華民國內政部不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長） 林慧蓮（立法委員） 許慈雲（財政部賦稅署署長） 黃泰賢（冠德建設股份有限公司總經理/台北市不動產開發商業同業公會理事） 曾銘宗（立法委員） 彭建文（臺北大學不動產與城鄉環境學系教授兼系主任） 陳啟賢（臺北大學社會科學學院經濟系教授兼院長） 施文銘（康克爾國際法律事務所律師）	
閉幕式	17:00-	致詞人：謝哲賢（台灣法學基金會董事長/中正大學法學院教授兼院長） 陳啟賢（臺北大學社會科學學院經濟系教授兼院長）	

六項檢視層面 公會提出

1. 應該用「價值」，而不是用「**戶數**」抽財產稅
2. 對不是「買來囤」的人下重手，容易**傷及無辜**
3. 愈好租的房子，愈容易**轉嫁**
4. 房地稅**沒上限**，中央拉漲稅率、地方加碼稅基，形同沒收財產
5. 花錢蓋房子的起造人，其生產的待售房屋，是**存貨不是囤貨**
6. 囤房稅如果成為**市場固定的生產成本**，將推升房價

111/2/20 台灣法學基金會 研討會



112/8公會專題研究

110年3月17日財政部稅賦署函覆公會：

止 本

財政部賦稅署 書函

地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷1號
聯絡人：鄭淇
電話：23228000 #8574
Email：dot_ccheng@mail.mof.gov.tw

保存年限：
全聯 110年3月19日
不動產 第 13344 號
收文

106

臺北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業
公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年3月17日
發文字號：臺稅財產字第11004006780號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會所提國房稅不宜單以「戶數」作為課徵等建議一案，請查照。

說明：

- 一、依貴會110年3月9日(110)不動產開發全聯字第13320號函辦理。
- 二、因應近期部分地區涉有不當炒作房地產價格問題，行政院「健全房地產市場方案」已就相關部會業管盤點各項可行調控措施。其中有關國房稅之推動衝擊層面大，為避免影響一般購屋者及租屋者生活負擔，允宜審慎。財政部將持續對於推動國房稅可能衍生之問題或爭議，就非自住住家用房屋精確統計資料，以及對租屋者及住宅房屋供需可能產生之影響等層面蒐集各界意見，審慎評估。
- 三、所提國房稅不宜單以「戶數」作為課徵、起造人興建房屋應排除國房稅適用及起造人興建房屋之待售期間始日認定基準等建議，留供參考。感謝關心稅制，併致謝忱。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：

財政部賦稅署

將持續對於推動囤房稅可能衍生之問題或爭議，就非自住住家用房屋精確統計資料，以及對租屋者及住宅房屋供需可能產生之影響等層面**蒐集各界意見，審慎評估。**

所提囤房稅不宜單以「戶數」作為課徵、起造人興建房屋應排除囤房稅適用及起造人興建房屋之待售期間始日認定基準等建議，**留供參考。**

「113/3/23 囤房稅2.0 v.s.房市投機座談會」 公會提陳建議



研討會

囤房稅2.0
v.s. 房市投機

2024.03.23 Sat. 09:00-17:00



地點

臺大法學院霖澤館一樓國際會議中心
臺北市大安區羅斯福路四段一號（鄰近辛亥路與復興南路交叉口，位於臺大校總區辛亥門左側）

國立政治大學社科院不動產研究中心

02-29393091 #51178 rer@nccu.edu.tw

研討會手冊

主辦單位：
國立政治大學不動產研究中心
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

協辦單位：中國地政研究所

贊助單位：永慶房產集團

囤房稅 2.0 V.S. 房市投機研討會 議程表		
日期：113 年 03 月 23 日（六）09:00~17:00		
地點：臺大法學院霖澤館一樓國際會議中心（台北市大安區羅斯福路四段 1 號）		
時間	內容	
09:00~09:30	報到時間	
09:30~09:45 (15 分鐘)	主辦單位代表及 貴賓致詞	財政部部長：莊翠雲
09:45~09:50	大合照	
09:50~10:20 (30 分鐘)	專題報告：房屋稅差別稅率 2.0 財政部賦稅署署長 宋秀玲	財政部賦稅署 宋秀玲 署長
第一場 囤房稅相關課題之倡議		
10:30~11:40 (主持人:5 分) (與談人:40 分)	主持人	國立政治大學不動產研究中心主任 楊松齡
	與談人	財政部長：莊翠雲 國立政治大學社會科學學院副教授：羅光達 國立台灣大學法學院兼任教授：葛克昌 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長：于俊明
11:40~11:55	綜合 Q&A 時間	
11:55~12:00	致贈感謝狀及大合照	
12:00~13:00	中午休息及用餐	

財政部 莊翠雲 部長

財政部 賦稅署 宋秀玲 署長

本會 秘書長

公會認為囤房稅絞殺無辜、恣意懲罰

113/3/23 囤房稅
2.0 v.s.房市投機座
談會 本會簡報：

■ 囤房稅可能懲罰了什麼

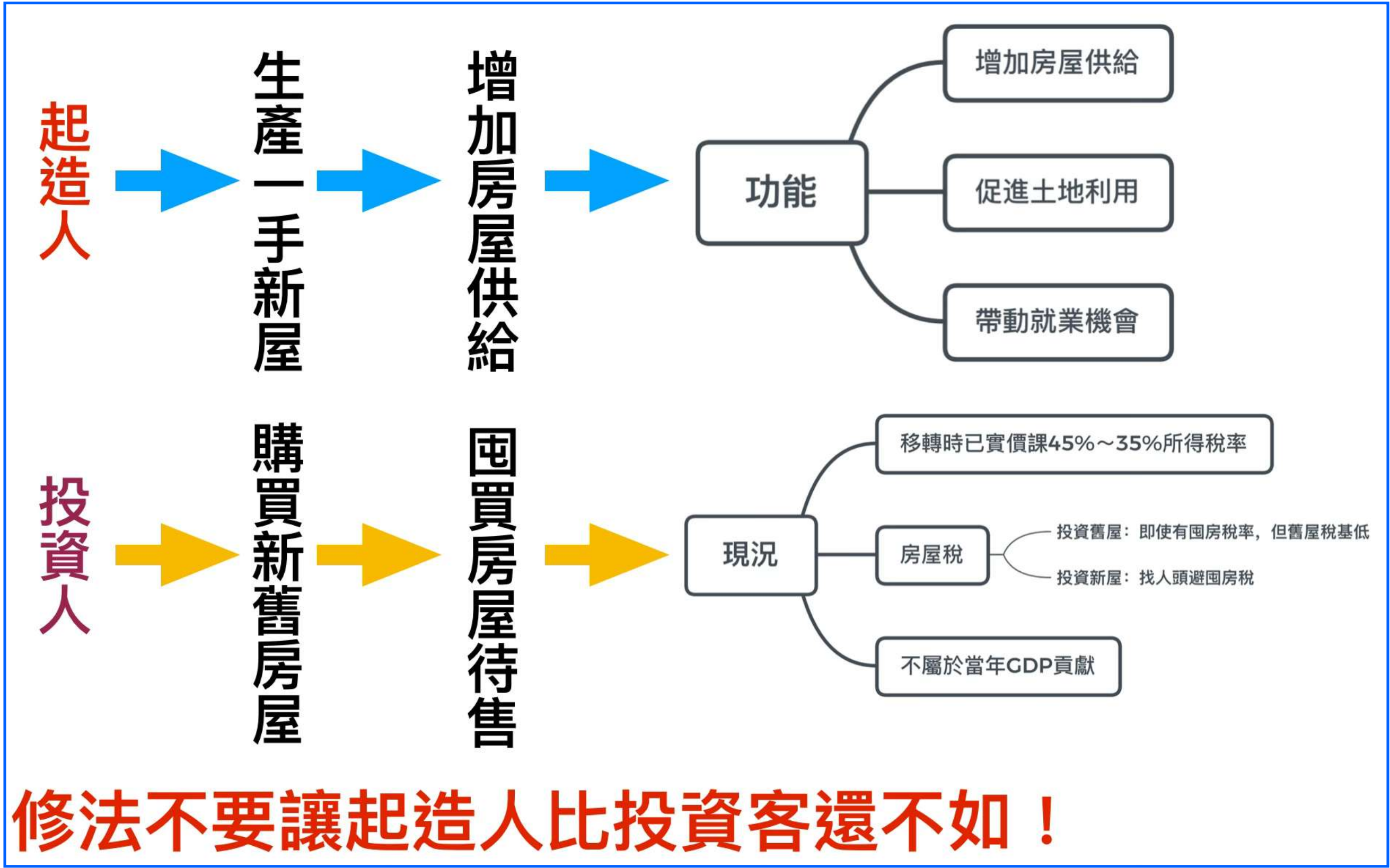
第一，應避免囤房稅懲罰「**土地利用**」
～建商領得使照，就開始課囤房稅

第二，應避免囤房稅懲罰「**人民財產**」
～稅基每3年調高、稅率又重

第三，應避免囤房稅懲罰「**先建後售**」
～政策鼓勵先建後售，囤房稅卻做懲罰

第四，應避免囤房稅懲罰「**景氣不佳**」
～真的賣不出去，不應是建築業該受的懲罰

起造人是投入勞資生產者，非購置囤積者



引自：113/3/23 囤房稅2.0 v.s.房市投機座談會
本會簡報



《平均地權條例》新制 影響買氣
國產署標售都更宅 19戶只賣掉1戶

吳靜君／台北報導
財政部國產署昨標售都更宅19戶，結果只有1人投標，標脫標的為1戶「冠德羅斯福」，溢價率僅0.22%，標脫率也僅只有5.2%，買氣相當低迷，外界認為可能受到《平均地權條例》7月1日上路影響。

《平均地權條例》增訂私人購置住宅採許可制，並且限制取得後在一定時間內不可辦理移轉、轉讓或預告登記，自今年7月1日上路。新制上路以來，國產署舉辦都更宅標售的買氣相當冷清，財政部7月底辦過一批標售都更宅、昨日再辦一批，都是「冠德羅斯福」陸續標脫1戶。

國產署昨日共19戶開標，包含位於台北市中正區羅斯福三段的「冠德羅斯福」共有16戶，底價在1.22億元到1.44億元，只有1人投標、1戶標脫，溢價率0.22%，顯示投資人出價「非常接近」底價，平均每坪價格大約127萬左右。

另外同樣位於羅斯福路三段的「耕織」，底價為5600多萬到7300多萬，無人投標；在台北市萬華區的「全坤威峰」1戶，底價4200多萬元，同樣無人投標。

《平均地權條例》上路以來，都更宅的買氣一直上不來，外界關心是否受到影響？國產署官員表示，雖然昨日只有1封標封，但是私人還是可以申請許可投資，所以是否受到《平均地權條例》影響還很難斷定，要進一步觀察。

國產署標售經管的國有非公用房屋、代管無人承認繼承遺產、都更分回宅等，私人皆可參與投標，配合《平均地權條例》新制，國產署已修正不動產標售公告及投標須知，載明私人投標注意事項。

責任主編／王美鈞 編輯／吳和振 美編／陳敬捷

引自：112/9/5 中國時報

公有房屋賣不掉永遠課
1.5%（不納入全國歸戶及按戶數適用差別稅率），

為什麼建商要課**4.8%**的囤房稅？！
景氣不好，為什麼要懲罰建商！



財政部囤房稅2.0應對建商設單一稅率

兩年合理銷售期內的2%至3.6%還是之後的2%~4.8%，分級課稅反映的仍是「囤房稅」的概念，財政部對此應有更明確的說法。

正當然不是不能動到建商，須具有公平性及合理性。5%的房屋稅，與其定出妥適且可行的方式，應該立出來，採行單一而非級如建商未出售房屋一律採

單一稅率的另一好處，是不同影響價格。因為房屋稅，實際稅率和級距還是府自定，按財政部草案，年內新成屋的稅率在各縣同，將造成另一種混亂。動囤房稅2.0，重點在對多屋者課以較高稅率，以化。至於如何讓建商降價屋，不應是財政部修改相量重點，更不應該用這類罰有餘屋待售的建商。

- 把建商未出售餘屋和大量購屋的炒房者同樣視為囤房，本質上就存在謬誤。舉例來說，很多人預期紙價上漲，會囤積衛生紙，但不會有人把生產衛生紙的工廠視為囤紙
- 大戶財政部若對建商課徵高於一般稅率的囤房稅，等於把建商興建成屋視為是在囤房
- 建商蓋房子是為出售而非囤積，不應該用這類稅賦手段懲罰有餘屋待售的建商
- 未採預售制度的整批新成屋建案，等於建商蓋房落地後即變囤房
- 建築成本和稅負加重的雙重考量下，建商或有可能把相關費用反映到房價，即拉高每坪單價

修正條
18日期
手段來
，但囤
分，宜
而干擾
按目
，囤房
銷售房
限期」
以內，
兩年則
依照
向房屋
一次登
向使用
照者，
建造執

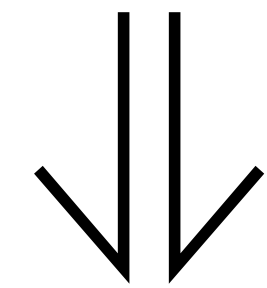
爭取重點①：起造人2年待售期

房屋稅條例§5 (1) ①

一、住家用房屋：

1. 供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。
2. 前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。
3. 起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅2年內，最低不得少於其房屋現值2%，最高不得超過3.6%。
4. 其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值2%，最高不得超過4.8%。

2年內：2%～3.6%



財政部公告基準

2年後：2%～4.8%

「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」定位

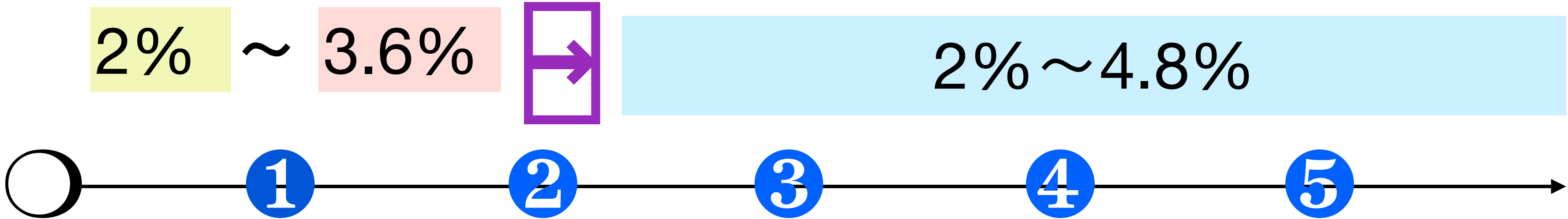
非自住住家用房屋之徵收率，各地方政府應在房屋稅條例第 5 條規定之房屋稅法定稅率範圍內，訂定差別稅率，提經當地議會通過實施。未依規定訂定差別稅率者，應依財政部 113 年 4 月 1 日公告之「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」核課房屋稅

爭取重點②：起造人2年後適用另一級距

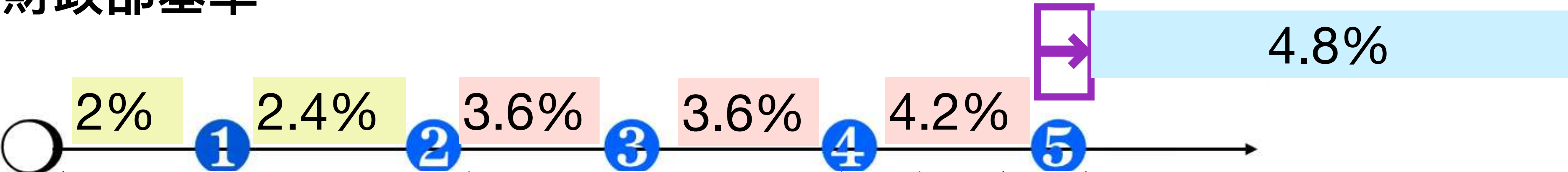
房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

課稅分類 所屬組別	第 1 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 2 目 (1.5%~2.4%)		第 2 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 3 目起造人待銷售房屋持有在 2 年以內 (2.0%~3.6%)		第 3 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 4 目 (2.0%~4.8%)				
					3.1 起造人待銷售房屋持有超過 2 年			3.2 除 3.1 起造人以外適用 (分直轄市、非直轄市)	
	戶數	稅率	1 年以內	超過 1 年， 2 年以內	超過 2 年， 4 年以內	超過 4 年， 5 年以內	超過 5 年	戶數	稅率
			稅率	稅率	稅率	稅率	稅率		
直轄市	4 戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2 戶以內	3.2%
非直轄市	5~6 戶	2.0%						3~4 戶	3.8%
	7 戶以上	2.4%						5~6 戶	4.2%
								7 戶以上	4.8%
								1 戶	2.6%
								2~4 戶	3.2%
								5~6 戶	3.8%
								7 戶以上	4.8%

房屋稅條例：2年內2%~3.6%;超過2年2%~4.8%



財政部基準



起造人持有待銷售房屋	1 年以內	2%	3.6%	2.0%
	超過1年，2年以內			2.4%
	超過2年，4年以內	2%	4.8%	3.6%
	超過4年，5年以內			4.2%
	超過5年			4.8%

高雄市

爭取重點③：排除「非住家用」（例如商辦）囤房稅

行政院院版草案	立法院三讀條文
<p>二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。<u>直轄市及縣（市）政府得視納稅義務人持有房屋戶數、實際需要，訂定差別稅率。</u></p>	<p>二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。<u>直轄市及縣（市）政府得視納稅義務人持有房屋戶數、實際需要，訂定差別稅率。</u></p>

爭取重點④：因「不可歸責事由」年限扣除

中華民國不動產建築開發公會全聯會（113/3/14不動產開發全聯字第15510號函貴所提「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋，差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」草案之意見

<建議三>就起造人待售期間增列不可抗力或不可歸責之申請延長 〔說明〕

1. 稅捐課徵涉及人民受憲法保障之財產權，尤應重視不可歸責性。「新屋2年內沒有出售與過戶＝囤房＝重稅」的一刀切式作法，即完全忽視不可歸責性，讓房屋稅成為房苛稅。例如即使取得使用執照，但是仍然要完成建物所有權第一次登記後，才能辦理買賣移轉登記予買方。但若權利關係人在建物所有權第一次登記公告期間提出異議，由而產生的調處與訴訟問題，動輒耗時甚久。又，都更案於取得使用執照後，尚有釐正圖冊與計畫變更問題；或買方議價與涉訟等事由。類此不可歸責起造人之事由或不可抗力事由，建請納入考量。
2. 本會建議於待售期間屆至前：「但因天災、事變、不可抗力或其他不可歸責之事由，致無法於起課房屋稅〇年內出售者，得於期間屆滿前2個月內，向主管機關申請延長一次，並以一年為限」。

正本

財政部賦稅署 書函

地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷1號
聯絡人：楊振國
電話：02-23228000#8551
Email：dot_ckyang@mail.mof.gov.tw

106646
臺北市大安區安和路一段29號8樓
受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年4月3日
發文字號：臺稅財產字第11300029670號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：貴會所提「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」草案之意見一案，復如說明，請查照。

說明：
一、依奉交下貴會本(113)年3月14日(113)不動產開發全聯字第15510號函辦理。
二、為辦理房屋稅差別稅率2.0之房屋稅條例第5條第6項規定授權財政部公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準」及「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」(下稱稅率基準)，該部擬具旨揭基準草案並辦理預告，嗣於本年4月1日以台財稅字第11300547340號公告發布施行，自本年7月1日起生效，俾供地方政府參考訂定。
三、房屋稅差別稅率2.0就建商新建住家用房屋在合理銷售期間(2年)內法定稅率範圍，酌調為2%至3.6%；超過2年之餘屋，則適用2%至4.8%。上述公告之稅率基準中第2類及第3.1小類起造人適用稅率，係按起造人持有年限適用相應稅率，建商新建住家用房屋在合理銷售期間(2年)內適用較低稅率(2%至2.4%)，分2級稅率級距【第1級(1年以內)稅率2.0%、第2級(超過1年，2年以內)稅率2.4%】；超過2年之餘屋，則適用較高稅率(3.6%至4.8%)，分3級稅率級距【第1級(超過2年，4年以內)稅率3.6%、第2級(超過4年，5年以內)稅率4.2%、第3級(超過5年)稅率4.8%】，期鼓勵建商視市場情況及衡酌將負擔之房屋稅稅負，調整售價加速出售，透過房屋市場價格穩量增，讓購屋者能買到好屋。

四、有關旨揭基準草案預告期間外界意見及財政部回應，業公開於公共政策網路參與平台之眾聞講及本署網站(網址：https://reurl.cc/WRjaVL)。貴會所提建議經歸類為第3部分：透過其他管道提供之意見-房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準(草案)類別1至類別4，有關類別3，建議起造人待銷售房屋於各稅率待售期間屆至前，因天災、事變、不可抗力或其他不可歸責之事由，致無法於起課房屋稅〇年內出售者，得向主管機關申請延長一次為限部分，考量上述不可歸責事由，確會影響起造人房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加，為保障起造人納稅權益，本項建議擬予參採，將另案研議辦理。

五、隨文檢送「外界意見綜整回應表」1份，承關心稅制，敬致謝忱。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：

財政部賦稅署

有關「囤房稅」案 工作摘要報告
中華民國不動產開發公會全聯會秘書處 (113/4/9)

1. 本會於113/3/14就起造人囤房稅差別稅率函陳財政部，今(4/9)日獲復。
2. 賦稅署函復重點如下：
① 不可歸責事由延長：起造人待銷售房屋於各稅率待售期間屆至前，因天災、事變、不可抗力或其他不可歸責之事由，致無法於起課房屋稅〇年內出售者，得向主管機關申請延長一次為限部分，考量上述不可歸責事由，確會影響起造人房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加，為保障起造人納稅權益，本項建議擬予參採。
② 起造人差別稅率合理化：維持原預告草案。
③ 都更案延長：考量已有地政預審、預測等簡化程序，且都更後房屋均適用減半課徵房屋稅2年，該期間房屋稅率(1%或1.2%)已低於自住(1.2%)，爰本項建議尚不宜參採

針對財政部採納「不可歸責延長銷售期」，續與賦稅署洽商。相關細節內容請參考：
① 中華民國不動產開發公會全聯會3/14專函財政部
② 囤房稅案財政部賦稅署函復本會
③ 財政部訂定「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」
④ 1130323財政部與本會囤房稅研討會手冊

15

賦稅署函復公會：考量上述不可歸責事由，確會影響起造人房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加，為保障起造人納稅權益，本項建議擬予參採，將另案研議辦理。


爭取重點④：因「不可歸責事由」年限扣除

正本
(張貼本部公告欄)

檔 號：
保存年限：

財政部 令

發文日期：中華民國114年3月19日
發文字號：台財稅字第11304658550號



一、自114年期起，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後1個月(當年6月)，計算持有房屋年數，按直轄市及縣(市)政府依房屋稅條例第5條第1項第1款第3目及第4目規定訂定之相應稅率課徵房屋稅。

二、前點房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿1年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例第6條之1第1項規定納稅義務基準日即於3月1日至同年6月30日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所

第1頁 共2頁

有權移轉登記日之前1個月，計算持有房屋年數，依前段規定稅率課徵。

三、起造人因114年期起發生不可抗力之事由致無法銷售房屋，依下列規定期限，向當地主管稽徵機關提出相關證明文件申報核准者，該不可抗力期間(以月為單位，未滿1個月者以1個月計算)得自前2點持有房屋年數中扣除；其未依規定期限申報，而能提出確實證據證明者，當地主管稽徵機關仍應核實認定：

(一)不可抗力之事由發生之次日起30日內。

(二)如因不可抗力或不可歸責於起造人之事由致不能於前款規定期限內提出申報者，應於該事由消滅後10日內補行申報。

四、前點經核准之無法銷售期間，嗣經當地主管稽徵機關查明有不同期間者，得依相關事證變更之。

五、第3點所稱不可抗力之事由，指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者。

部長 莊翠雲

第2頁 共2頁

伍

「都更私契是否入法」案

合建契約是否公告應約定及不得約定事項

都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案

摘錄委員提案說明:

考量都市更新重建個案之間條件各殊，難以契約範本形式統一律定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。

增	訂	條	文	說	明
第四十四條之一	中央主管機關為預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率，得訂定合建契約應約定及不得約定事項。	前項應約定事項，其內容得包括： 一、契約之重要權利義務事項。 二、違反契約之法律效果。 三、契約之終止權及其法律效果。 四、其他與契約履行有關之重要事項。	第一項不得約定事項，其內容得包括： 一、限制或免除合建當事人之一方義務或責任。 二、限制或剝奪合建當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。 三、其他顯失公平事項。	第一項合建契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。	合建契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。
				一、本條新增。 二、都市更新重建時，需將原有建築物拆除並重新建築，而都市更新事業之實施，雖原則上以權利變換方式為之，但尚得選擇協議合建，亦即土地所有權人以其土地出資、實施者以金錢出資合作興建新屋，而其依分配方式得再區分為合建分屋、合建分售及合建分成，並無須經都市更新審議會之審議。惟都市更新涉及土地、都市計畫、不動產估價、建築、權利變換、財務、稅務等跨領域專業，相較於都市更新事業機構而言，一般民眾通常不具備該等專業知識，常因此衍生相關糾紛，且建築物價值甚高，於資訊不對等之情形下，因缺乏契約條款之公定標準或原則，而使契約當事人為確保自身權益加以反覆確認，甚導致相互猜忌與不信任，造成都市更新推動之遲滯或破局。 三、考量都市更新重建個案之間條件各殊，要難以契約範本形式統一律定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。	

公會提陳意見 (1/2)

□立法院內政委員會訂於5月8日（四）審查 委員提案：「都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案」案，將攸關都更推動安定性，影響民間參與意願，謹請慎酌，毋任感荷。

陳請建議：鑑於合建個案情況殊異，中央主管機關難以統一訂定「公定標準」或「顯失公平」判斷方式。**建請不宜修法由中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」**，以免徒增法律風險，阻滯都更推動

中華民國不動產建築開發公會全聯會 謹陳 (114/5/6)

<摘要>

1. **合建是條件磋商，行政機關不宜通案決定公平與否**：地主跟實施者之間不是消費關係，是基於條件磋商的合作關係，**由中央主管機關（內政部國土署）介入「條件是否公平」之訂定**，用於民辦甚至公辦都更，**並不允當**。
2. **缺乏執行機制，徒增「無效」訟累**：「應約定事項」在私權關係上創設「無效」的強大法律效果，容易動搖多年整合基礎。因為有「無效」的法律效果，「應約定事項」內容若過度抽象，不可測的法律風險大增；內容若具體詳盡，又難以符合各種合建樣態需要。草案又缺乏審查與執行機制，對於個案合建契約**由誰判斷**（法院還是行政機關）、**如何判斷**（是否違反「應約定事項」、是否契約條款「顯失公平」、「口頭約定」內容）**缺乏規範，最後只有爭議雙方各自主張**，反而徒惹爭訟，增加都更困難。
3. **僵化的公平，反而妨礙都更成就**：每個地主要的條件都不一樣，整合就是互相妥協，最後達成共識，讓都更得以成就。即使由內政部訂定「應約定事項」，地主也不一定認同或接受，主管機關審議結果也不受「應約定事項」拘束，實施者面臨「遵守規定」、「地主需求」、「條款無效」的三難困境，更不容易進行整合。

委員提案增訂都市更新條例第44-1條，要求中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」並賦予相關法律效果乙案意見：

- 一. 依都市更新條例規定，「協議合建」須所有權人100%同意，在共識決的基礎上，不僅可增加審議效率，亦減少代拆行政成本，故市縣主管機關對於100%同意者，給予加速審議政策協助（如台北市政府168專

案），內政部對於經全體所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予容積獎勵，用茲鼓勵所有權人於事前整合，以減少非必要之行政成本及時間。

- 二. 因「協議合建」須所有權人100%同意，只要一人變卦或同意書產生效力問題，足以改變實施方式，故其**穩定性對都更推動格外重要**。惟草案對於合建契約條款違反應約定及不得約定事項賦予「無效」法律效果，在漫長整合與都更審議程序徒增變數，將嚴重影響推動都更效能：

1. **合建對象與方式，因個案狀況、進行階段而異，由中央統一規定不能滿足各種態樣需要，影響都更成就**：都更案需協調狀況難以窮舉，整合對象包括屋主、地主、屋地不同人、他項權利人、違章建築權利關係人、無權占用人等；合建方式包括合建分屋、合建分成、合建分售、委建出資等。各種態樣繁多，個別需求殊異，**實難統一規範或訂定草案所稱之「公定標準」**，卻以「無效」之法律效果強繩所有都更合建案，徒增法律風險。
2. **合建輒因「無效」提升法律風險，更難滿足住戶多元需要**：「應約定及不得約定事項」未能因應各類型合建態樣，加以「**顯失公平事項**」又**界定模糊**，任何一個「無效」法律效果立即動搖協議合建須100%之同意基礎，實施者為降低風險，**寧捨協議合建改採權利變換或因應「應約定及不得約定事項」而僵化條款**，反而不能滿足住戶多元需要，亦增加行政程序繁複、延宕都更審議時效，對推動都更實無助益。
3. **行政審議如與「應約定及不得約定事項」不符，將增加履約爭議**：都更主管機關職權在於審議都更概要、事業及權變等計畫，合建契約本非審議範疇。草案說明雖擬「透過原則性規範」以「達到合建契約條款內容控制之目的」，但以內政部所訂「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」為例，其**內容係採實體、細節性規定**（如：違約金上下限、遲延利息計算基礎等，均以具體數字呈現，已非原則性規範），加以合建契約之「應約定及不得約定事項」賦予極強的法律效果，似難用「原則性規範」運作。而都更審議更不受「應約定及不得約定事項」限制，則依「應約定及不得約定事項」簽訂之合建契約，兩造在該中央法規所定框架限制內，如契約條款與審議結果或主管機

公會提陳意見 (2/2)

關要求事項不同，涉及參與都更相關權利人履約或債務不履行責任，必將造成訟爭不斷，嚴重影響都更推動進度。

三. 綜上，為保障相關權利人權益，現行都更條例已循大法官釋字709號解釋要求，建置正當行政程序，私權爭執俱可尋求救濟以定紛止爭。建請不宜制訂由中央主管機關訂定「合建契約應約定及不得約定事項」，以免增加涉訟事件，阻滯都更推動。

<附件一> 都市更新條例第44-1草案：

立法院第 11 屆第 2 會期第 10 次會議議案關係文書

都市更新條例增訂第四十四條之一條文草案

增訂條文	說明
第四十四條之一 中央主管機關為預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率，得訂定合建契約應約定及不得約定事項。 前項應約定事項，其內容得包括： 一、契約之重要權利義務事項。 二、違反契約之法律效果。 三、契約之終止權及其法律效果。 四、其他與契約履行有關之重要事項。 第一項不得約定事項，其內容得包括： 一、限制或免除合建當事人之一方義務或責任。 二、限制或剝奪合建當事人之一方行使權利，及加重其義務或責任。 三、其他顯失公平事項。 第一項合建契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。 合建契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。	一、本條新增。 二、都市更新重建時，需將原有建築物拆除並重新建築，而都市更新事業之實施，雖原則上以權利變換方式為之，但尚得選擇協議合建，亦即土地所有權人以其土地出資、實施者以金錢出資合作興建新屋，而其依分配方式得再區分為合建分屋、合建分售及合建分成，並無須經都市更新審議會之審議。惟都市更新涉及土地、都市計畫、不動產估價、建築、權利變換、財務、稅務等跨領域專業，相較於都市更新事業機構而言，一般民眾通常不具備該等專業知識，常因此衍生相關糾紛，且建築物價值甚高，於資訊不對等之情形下，因缺乏契約條款之公定標準或原則，而使契約當事人為確保自身權益加以反覆確認，甚導致相互猜忌與不信任，造成都市更新推動之遲滯或破局。 三、考量都市更新重建個案之間條件各殊，要難以契約範本形式統一規定，爰參考消費者保護法第十七條及租賃住宅市場發展及管理條例第五條規定，以公告應約定及不得約定事項之方式，透過原則性規範並賦予相關法律效果，達到合建契約條款內容控制之目的，俾預防合建糾紛、保障私有土地及合法建築物所有權人權益及促進重建效率。

<附件二>

內政部國土署曾提書面意見(於臺北市都市更新處104年9月8日召開「都市更新合建及權利變換契約定型化範本研商會議」)，與本案有關，謹請卓參：

- 權利變換既由行政部門介入確定相關權利人間之私權，現又由主管機關主動提供權利變換定型化契約，並於契約條款上明定得由雙方協議為之，似乎與現行權利變換之公平合理分配機制有違。如擬由貴府公布範本，建議應以補足權利變換計畫內容不足部分為主。
- 另在合建契約定型化範本部分，由於協議合建契約之性質難以定性，依法院審理經驗，視個案契約之內容及當事人之意思決定可能定性為合夥、互易、承攬...不能一概而論，亦尚難認屬為消費者保護法之消費行為，是否適合由政府公布定型化範本契約，似有疑義。

本會就 「研商有關都更、危老重建協議合建常見爭議與訂定危老重建合建契約注意事項」 建議 （1/3）

本會就 鈞署「研商有關都更、危老重建協議合建常見爭議與訂定危老重建合建契約注意事項」建議

單位：中華民國不動產建築開發公會全聯會
時間： 114年8月1日

- 壹. 建議：
- 鑑於合建個案情況殊異，難以統一訂定合建契約「應記載及不得記載事項」甚或其「公定標準」或「顯失公平」判斷方式，以免徒增法律風險，阻滯都更危老推動。
 - 每個地主要的條件都不一樣，整合就是互相妥協，最後達成共識，讓都更危老重建得以成就。建議得依都更危老重建之法定程序，植入國土署相關足以提醒地主與相關權利人注意之釋示，將有助都更危老重建工作。

貳. 就會議資料所列事項，敬陳本會意見如四下：

一、就「一、合建契約爭議之主要原因」部分：

- <（二）.1>「簽訂的契約內容是否有問題也很難事先就發現」：開發型契約，所涉事項繁多，以促參案件為例，相關爭議頻仍，主要在於履行階段雙方認知與情事變更，所稱「事先就發現」非因資訊不對稱所致。
- <（二）.2>「高度不確定」：其主要原因在於建築量體與估價內容，除都更審議會（「審議委員會」建議修正為「都市更新及爭議處理審議會」）外，若涉及都市設計審議、文資、環評、交通影響評估等事項，益增其高度不確定性。是故，相關法令及審議安定性，厥為重要，建請補充。

二、就「二、合建契約發生常見爭議之處」部分：

- <（一）.1>「法定程序適用混淆」：實務上，需依整合程度方得予確認採危老重建或都更方式辦理，縱然單一契約內容包含兩種重建程序(實務情形不多)，送主管機關申請報核之計畫書或同意書亦僅就一種重建程序適用。另會議資料所載「民眾…是否真正具『知情同意』之效力，亦增加日後爭議及撤銷風險」部分，似增加都市更新條例法律所無限制。按現行都市更新條例第37條第4項規定，除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意，已「兼顧民眾權益之保障及都市更新事業計畫安定性」（見107/12/28都市更新條例第37條第4項

- 修正理由)。又，是否具「知情同意」缺乏判斷主體及標準，易衍生法律所無撤銷同意書情形，影響都市更新事業計畫安定性，建請刪除。
- <（一）.2>「簽約對象與實施者身份不清」：公司法採「法人格獨立原則」，公司設立後，在法律上即具有獨立之人格，得為權利義務之主體，公司與其出資者之人格分離，各自獨立，從而得以作為建構股東有限責任之理論依據，體現資產分割之方法，公司法第23條另規範公司負責人應負善良管理人注意與忠實義務，並負擔侵權責任，用以衡平。再者，公司法第154條第2項規定：「股東濫用公司之法人地位，致公司負擔特定債務且清償顯有困難，其情節重大而有必要者，該股東應負清償之責。」，第99條第項亦有相同規定，兩者分別係「股份有限公司」與「有限公司」章中，關於我國繼受英美法上揭穿公司面紗原則之明文化規範。故，簽約主體本即於簽約時相互確認，簽約後雙方均負有履約責任，故建議簽約時倘存有相關疑問應先予釐清確認，可接受再予簽約，而非事後再以信賴錯置與資訊不對等為由，認為增加權益受損風險。
 - <（一）.3>「建商背景資訊不足」：建議事項同上。
 - <（一）.4>「預約、本約、備忘錄法律效力不清」：有關「意向書」、「意願書」等文件，為初期整合所需，以台北市「高氯離子混凝土建築物575專案計畫」公辦都更為例，符合申請資格之社區自行整合意願超過50%後，由申請人代表向市府提出申請；第二階段意願達75%時，市府迅行劃定範圍提供建築、財務草案，並向社區說明，亦藉由意願調查，判斷後續是否投入資源進行法定程序。如至簽署同意書階段，特別是循內政部都市更新作業手冊所載「事業計畫同意書」格式，如再於「同意書載明『僅為意向性之文件，雙方仍需另簽正式契約始生效力』」恐造整合呈現浮動性，難以確認，並影響主管機關無法確認同意比、行政程序缺乏審認基礎等問題，建議刪除。
 - <（一）.5>「計畫未明即要求簽約」：如前所述，整合須具一定成熟度，實施者方能投入勞力資本，啟動相關作業，例如委請建築師規劃配置相關圖面、製作相關計畫書圖、依規定選任專業估價者進行估價作業等。且每位地主關注點不同，若如會議資料稱，剛性式要求先予「提出建築設計圖、配回面積初步試算、施工期間、公共設施配置、容積獎勵條件與取得方式等關鍵資訊」，方得再與地主簽署「合建契約」或「合作意願書」，實務上並不可行，建議刪除。
 - <（一）.6>「擔心房地作為融資擔保用途」：會議資料中：①「預定分屋權利」非所有權或民法第882條所載權利，不能作為「銀行抵押標的」；②「信託失靈」用語欠明，如屬信託法第12條或受益權遭致強制執行，本係現行信託法制之規範；③如採信託方式，受託機構於計畫審議階段需向

- 融資銀行說明信託架構、資金募集計畫、可執行的管控機制及融資銀行的債權保障，以協助土地及合法建物所有權人或實施者申請建築融資。
- <（二）.1>「違建與未登記空間爭議」：①為整合土地進行更新，以台北市為例，77年8月1日前之違章建築物，符合都市更新異地安置現住戶之精神，得申請容積獎勵，故並非一定「難以主張權利」；②「地下室、防空避難室」是否屬違章建築？與「頂樓加蓋」、「擴建空間」併列，恐生誤解；③有關「若契約未事先協議處理，地主或繼承人將難以主張權利」建議刪除，按產權歸屬不宜以合建協議方式決定。
 - <（二）.2>「合約退場機制設計不足」：①退場機制宜注意都更危老程序之漫長性與安定性；②有關「地主的房地處於非可用狀態，既無法進行改建，也無法出售或其他處分」乙項，建議刪除。以都更案為例，直至權利變換計畫核定後，才有公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，以及建築物之改建、增建或新建等事項。至於個案限制建築或處分時點，亦以整體重建目的考量，例如都更與危老即不得於同一建築基地出現性質具扞格性之行政處分；③按都市更新條例施行細則第12條第2項對於事業計畫報核同意者身分之判定、條例第37條第4項就同意比率之確定，均有明文規定，在公法上具安定性法效意義。爰建議中央主管機關之公版行政指導文件，不宜動輒提出「申請退出」，避免形塑都更案可動輒解除或終止之誤解。
 - <（二）.3>「容積獎勵與分配爭議」：契約上對重建後之分配，因應地主或整合需要，有按固定建物面積（俗稱包坪制）或固定比例（例如建商與地主四六分）等方式，不一而足。重建案係一整體規劃，其容積來源有基準容積、獎勵容積、增額容積、容積移轉等，尚難就個別地主切割如何分配。就都更案言，除非類如都市更新建築容積獎勵辦法第6條因鎖定「原建築基地」情形下，其容積獎勵較具專屬性，但也顯現於其土地權利價值，相關權利人各按其權利價值比率分配。故如契約要求就容積獎勵約定「產生者為誰、歸屬比率與分配方式」不僅難以執行，且與權利變換方式扞格，恐將治絲益勞。
 - <（二）.4>「稅務與費用責任不清」：合建程序產生相關稅捐，各稅法均有規定之納稅義務人，建議中央主管機關官版行政指導文書不宜造成得以契約方式變易租稅負擔主體之引導或暗示。
 - <（二）.5>「建築設計與規劃變更落差」：①都更審議會、都市設計審議、文資、環評、交通影響評估等事項，均可能影響建築規劃與設計，中央主管機關官版行政指導文書不宜植入「解除契約」之法律效果，避免動輒啟動，影響都更案安定性；②「重大設計變更須經地主書面同意」乙項恐難執行，如該「重大設計變更」係經審議要求，如何「經地主書面同

本會就 「研商有關都更、危老重建協議合建常見爭議與訂定危老重建合建契約注意事項」 建議 （2/3）

<p>意」，且何謂「重大設計變更」，亦乏認定標準；③該「重大設計變更」如屬自提修正幅度過大，現行機制已有重新公展機制，賦予地主撤銷同意書之權益。</p> <p>12. < (二) .6> 「拆除同意時點不明確（都市更新）」：①違章建築、危險建築或涉及公安，不一定要「明確規定應在都市更新計畫核定後始得執行」；②「若契約中未明確規定拆除應在都市更新計畫核定後始得執行…會導致違法施工風險」乙項，按「建築物之拆除應先請領拆除執照」（建築法第78條），以台北市為例，拆除執照申請人應於拆除工程實際開工前，會同承拆人及監拆人檢具建築工程開工申報書並檢附拆除施工計畫書、鄰房現況鑑定報告等文件，報請都發局備查，並非「違法施工」。</p> <p>13. < (二) .7> 「權利變換與私約內容混用（都市更新）」：「實施者將尚未核定之私約內容，納入公告說明會資料或意圖影響同意比例，進一步混淆法律效力」乙項，實則於自辦公聽會、公辦公聽會、聽證所表述事項，皆屬「核定前」內容，透明化納入程序之中，故於建議不宜做此評價。</p> <p>14. < (三) .1> 「坪數計算與分配方式落差」：「建議明列…樓層差價，確保雙方理解一致」乙項，按「樓層差價」非屬必要事項，例如固定面積（俗稱包坪制）或權利變換由審議會核定，於契約列明「樓層差價」並無實益，且價格認知不一，徒啓爭端，爰建議刪除。</p> <p>15. < (三) .2> 「價值換算與找補爭議」：①「…導致地主於實際選屋時，常因選擇高樓層、採光佳或角落戶被要求支付『找補金』」乙項，建議採中性表述。即使權利變換於實分配超過應分配時，亦有差額價金之支付；②「建商以未來市場銷售價作為計算基準，以致找補金額較高」乙項，權利變換於超選時（例如超過應分配價值10%以上），亦以市場銷售價計算，以求取分配公平，爰建議文字宜調整；③非權利變換之合建案，缺乏估價認定標準及拘束性，至於包坪制係以一定面積為要，更與價格無涉，併此說明。</p> <p>16. < (三) .4> 「模擬選配與正式選配易混淆」：模擬選配係為調和地主意願，且由地主自行選擇，做為優先分配、找補基礎，如果是都更案，2人以上選同一位置，尚有抽籤機制，並無「導致地主權益受損」，建議刪除。</p> <p>17. < (四) >：建議中央主管機關官方版行政指導文書不宜出現「真合建，假權變」用語，亦不宜就稅捐負擔以「可能」方式進行臆測。</p> <p>18. < (五) .1>：本項似屬於合建分售情形，有關成本費用（例如會議資料所稱「銷售廣告、代銷費用」）建議中央主管機關官方版行政指導文書不宜進行課稅方式之評價，避免造成爭議。</p> <p>19. < (五) .2>：「建商可能延遲開賣或分期銷售，地主無法掌握取得土地款項之時間，建商甚至將撥款與特定坪數單位掛鉤，未明確交代撥款時機與</p> <p>第 4 頁 (共 8 頁)</p>	<p>比例，造成地主資金規劃困難，亦可能引發信任危機」乙項，何謂「延遲開賣」？如配合市場狀況與變更設計，不宜純屬負面情形。又，撥款時機與比例屬合建分售或合建分成重要事項，就「造成地主資金規劃困難，亦可能引發信任危機」過多臆測，建議調整。</p> <p>20. < (五) .3> 「分成比例與調整條款不明確」：實務上於合議設定之區間範圍與條件下，無須再重新議價。</p> <p>21. < (五) .4> 「銷售進度與監管機制難掌握」：就「強制公開銷售數據」乙項，因涉及地主稅務資訊，於自然人地主屬於個資保護標的與稅捐稽徵法第33條稅務秘密事項，爰建議刪除。</p> <p>22. < (五) .5> 「價金認列時點與結算標準模糊」：會議資料原文字：「結算時若先行扣除廣告費、管銷、利息等，影響地主實得金額…」，中央主管機關官方版行政指導文書不宜涉入成本認列之評價，建議調整為：「結算時若扣除廣告費、管銷、利息等，涉及地主實得金額…」。</p> <p>23. < (五) .6> 「房地分簽與交易複雜化風險」：個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，較少設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號或僱用員工協助處理土地銷售。實務上同步簽約或由建商受委託，會議資料所稱情形不會產生，建議刪除。</p> <p>三. 就「合建契約內容注意事項」部分：</p> <p>1. <序言> 合建態樣包括合建分屋、合建分售、合建分成，其型態得分為一般合建（包括危老案）、都更案，都更案之權利變換可再分為具契約者，與無契約者，「合建契約內容注意事項」（以下稱「注意事項」）混搭各種態樣，又涉及不同行政程序，建議注意其體例，避免法制間扞格。又，「事先約定或雙方同意先提送仲裁」部分，「訴訟外紛爭解決機制」（Alternative Dispute Resolution，簡稱ADR）不限於「仲裁」，其他亦可透過「調解」、「調處」等訴訟以外方式解決。</p> <p>2. <二（一）>：「其餘如有基地範圍變動情事，乙方應通知甲方並取得甲方書面同意。」乙項，都更案雖因來自主管機關要求調整重建基地範圍，然常要求實施者以自提修正方式辦理，此際須取得地主書面同意，實有困難。</p> <p>3. <三（一）>：「配合續建機制，另行委託建築經理公司擔任」乙項，建議刪除。預售屋交易以完工交屋為要，致「續建機制」常為討論主題甚或行銷訴求。然「續建機制」或「續建完工」並非「完工保證（承諾）」，應予辨明，且植入「另行委託建築經理公司擔任」將造成合建地主與消費者嚴重誤導。</p> <p>第 5 頁 (共 8 頁)</p>	<p>4. <三（二）>：「應保障甲方選配單元及汽車停車位之價值，並取得甲方同意」乙項，建議刪除。按價值隨市場供需變動，何謂「價值」認知不一，且都更權利變換悉依都市更新相關法令運作，屬於運作機制，此際乙方要如何「應保障甲方選配單元及汽車停車位之價值，並取得甲方同意」？甚難認定。</p> <p>5. <四（一）>：「將甲方不動產及乙方資金（建議應約定占整體工程經費之比例）交由信託專戶專案管理」乙項，就不動產開發信託言，須全體土地所有權人同意，如基地範圍有不參與者或公有土地在內，不動產開發信託即難符合要件，故不宜列入「注意事項」。</p> <p>6. <四（二）>：①「2.信託相關費用原則由乙方全額支付」乙項不宜，建議刪除。按都更案之信託相關費用屬於共同負擔項目（見都市更新條例第19條第4項），即非由乙方全額支付；②「3.合建契約及信託契約建議約定『不以甲方土地辦理融資貸款或設定抵押』」乙項，建議考量受託機構於計畫審議階段需向融資銀行說明信託架構、資金募集計畫、可執行的管控機制及融資銀行的債權保障，以協助土地及合法建物所有權人或實施者申請建築融資，故仍有需要。</p> <p>7. <五（一）序言>：「甲方需簽具相關選配證明文件」乙項，僅事業計畫併同權利變換計畫申請，方有可能，最主要者難以執行，因與合建契約屬整合階段之時間序未能若合符節。</p> <p>8. <五（一）1.>：「1.申請建築執照時，甲方需配合簽具土地使用權同意書。」乙項，建議：無須明訂簽具時點（可以提早），文字酌修為：「甲方需配合簽具申請建築執照有關事宜之配合，包括但不限於土地使用權同意書、申請鑑界、土地合併同意書等事宜」。</p> <p>9. <五（二）1.>：「依作業規定須以實際測量結果為準納入重建計畫書中」乙項，似危老案方有此要求，建議釐明。</p> <p>10. <六（一）>：合建分配態樣繁多，例如固定面積（俗稱包坪制）、類如台糖合建分屋附買回等情形，建議文字保留彈性。</p> <p>11. <六（二）1.>：都更案之選配原則尚待事業計畫核定，故難以「提供『完整』之重建後建築物設計平面圖及各戶、各車位價格參考資料予甲方」，非權利變換案之合建採固定面積（俗稱包坪制）即無此需要，且將無審議基礎之價格資料作為分配基礎，將徒惹爭議，實務難以遂行。</p> <p>12. <六（二）3.>：「因乙方建築規劃因素致甲方違反前述比例時，不得視為甲方違約。」乙項，建請文字調整為：「因乙方建築規劃因素致甲方選屋違反前述比例原則時，不得視為甲方違約。」</p> <p>13. <六（三）>：「通常對於房屋差額價金計算，會以甲方分得房屋產權面積乘以【房屋單價】得到甲方分得房屋價值後，再扣除甲方選配房屋價值後</p> <p>第 6 頁 (共 8 頁)</p>
--	--	--

本會就 「研商有關都更、危老重建協議合建常見爭議與訂定危老重建合建契約注意事項」 建議 (3/3)

<p>計算之」乙項（其他同），建議再酌。按除都更案權利變換之估價具審議會審議、主管機關核定之法效外，其他合建態樣並無機制承認價格或價值事項之拘束性，宜回歸契約合意內容；另，「…以現金找補差額價金，並簽具領據予乙方。」等文字，漏未載明甲方補繳差額價金予乙方，應由乙方開立發票或領據情形，建請增列。</p> <p>14. <七>：①租金補貼確屬「合建契約中之自由原則」，惟都更案仍屬共同負擔之一，併此說明；②「建議應於契約中約定，當重建工程無法繼續致契約終止時，由乙方返還甲方所有土地之時點與方式。」乙項，宜注意避免與都市更新條例第76條監管、代管、必要處理，以及不動產開發信託法律關係之競合；③「每月租金補貼額度，可參照不動產估價師調查結果定之。」乙項，實無必要，中央主管機關官版行政指導文書不宜引導。</p> <p>15. <八（二）>：參照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第11點規定，植入但書：「但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」。</p> <p>16. <十>：鑑於信託土地非屬必要事項，就「由乙方『及』信託機構申辦產權登記」，文字調整為：「由乙方『或』信託機構申辦產權登記」；又，「本案取得使用執照、所有權人選配戶驗收交屋及差額價金找補後，由乙方申請重建後建築物產權登記」與實務時序不符，建議調整為：「本案取得使用執照後，由乙方申請重建後建物所有權第一次登記。於所有權人選配戶驗收交屋及差額價金找補後，雙方配合所有權移轉登記」。另，於不動產信託情形下，受託機構係依土地登記規則第79條第1項第4款、第127條辦理，併此說明。</p> <p>17. <十一序言>：中央主管機關官版行政指導文書不宜稱：「各方基於節稅考慮或議價妥協而有不同安排」，避免爭議。</p> <p>18. <十一（一）>：「甲方於危老重建（或都市更新）案申報開工前已產生之地價稅、房屋稅、契稅等一切稅負均應由甲方自行負擔。」似指「申報開工後」前揭稅負由乙方負擔，顛覆稅法納稅義務人之規定，並非允宜，且申報開工前亦無合建分屋產生交換契稅問題，建請刪除。</p> <p>19. <十一（三）>：建議刪除「或於契約中明確約定費用負擔人」乙句，就稅負部分理由同上。</p> <p>20. <十一（四）>：參照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點（四）就「水電費、瓦斯基本費」係以「通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入」認定，且「瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔」，建議文字配合修正。另，「專有」交屋與「公設」移（點）交依公寓大廈管理條例第 57 條核屬兩事，有關「水費、電費、瓦斯費」由甲方負擔，不應以「公</p>	<p>設交屋完成後」為前提，建議刪除，公設及管理費繳納回歸公寓大廈管理條例規定。</p> <p>21. <十二>：按契約解除，依民法第 259 條規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務」、「受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之」，中央主管機關官版行政指導文書不宜過度介入，建議原文字：「配合契約終止…甲方應無息返還乙方已支付之全部款項。」調整為：「配合契約終止…甲方應依民法第259條第1項第2款規定返還乙方已支付之全部款項。」</p> <p>22. <十三>：「因可歸責於乙方之事由，以致工程竣工及取得使用執照日遲於契約約定期限」乙項，「取得使用執照日」屬客觀上「工程竣工」之時點，建議刪除上揭文字中「工程竣工」乙語。又，「實務上亦慣以未完工程法定造價或未完工程市價作為違約賠償之計算依據，或沒收乙方已支付之各項費用」乙項，並非實務慣例，該項於民法屬於「給付遲延」情形，其法律效果為：①給付義務並未消滅，債務人仍應依債之本旨為給付②債權人得請求遲延損害（如給付標的為金錢之債，依民法第233條規定）③債務人應負不可抗力之損害賠償責任④債權人於給付無利益時，得拒絕債務人原定之給付，並請求不履行損害賠償⑤解除契約並請求損害賠償，視甲方採取何種方式，非可一概而論。即使依民法第250條植入違約金方式，雖視為因不履行而生損害之賠償總額，但民法第252條對於約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。是以，中央主管機關官版行政指導文書不宜越俎代庖指導契約一方主張方式，甚至代為訂定賠償之計算標準。</p> <p>23. <十四>：「辦理信託」、「約定仲裁機關」並非工程續建之必然條件，不可不辨。又，「應由乙方配合辦理變更起造人作業」於都更案不易執行，需配合事業計畫變更程序。</p> <p>24. <十五>：參諸公寓大廈管理條例用語，「公寓大廈管理規約『草案』」建議調整為：「公寓大廈管理規約『草約』」。</p>
第 7 頁 (共 8 頁)	第 8 頁 (共 8 頁)

陸

「建築物設置太陽光電發電設備標準」案

內政部預告「建築物設置太陽光電發電設備標準」草案內容重點如下：

112.6.21總統令公布
修正再生能源發展條例
增訂第12條之1

不卡使照

修正重點



1

建築物新建、增建或改建達一定規模時，應設置一定容量以上之太陽光電

2

設置條件及免除設置情形由內政部及經濟部另訂子法規範

3

施行日期由行政院定之

(一)應設置太陽光電對象：

1. 新建**建築面積達1000m²**以上
2. 建築物增改建時增加、變更之屋頂或建築面積合計達1000m²以上

(二)裝置容量標準：**每20m²建築面積設置1瓩**

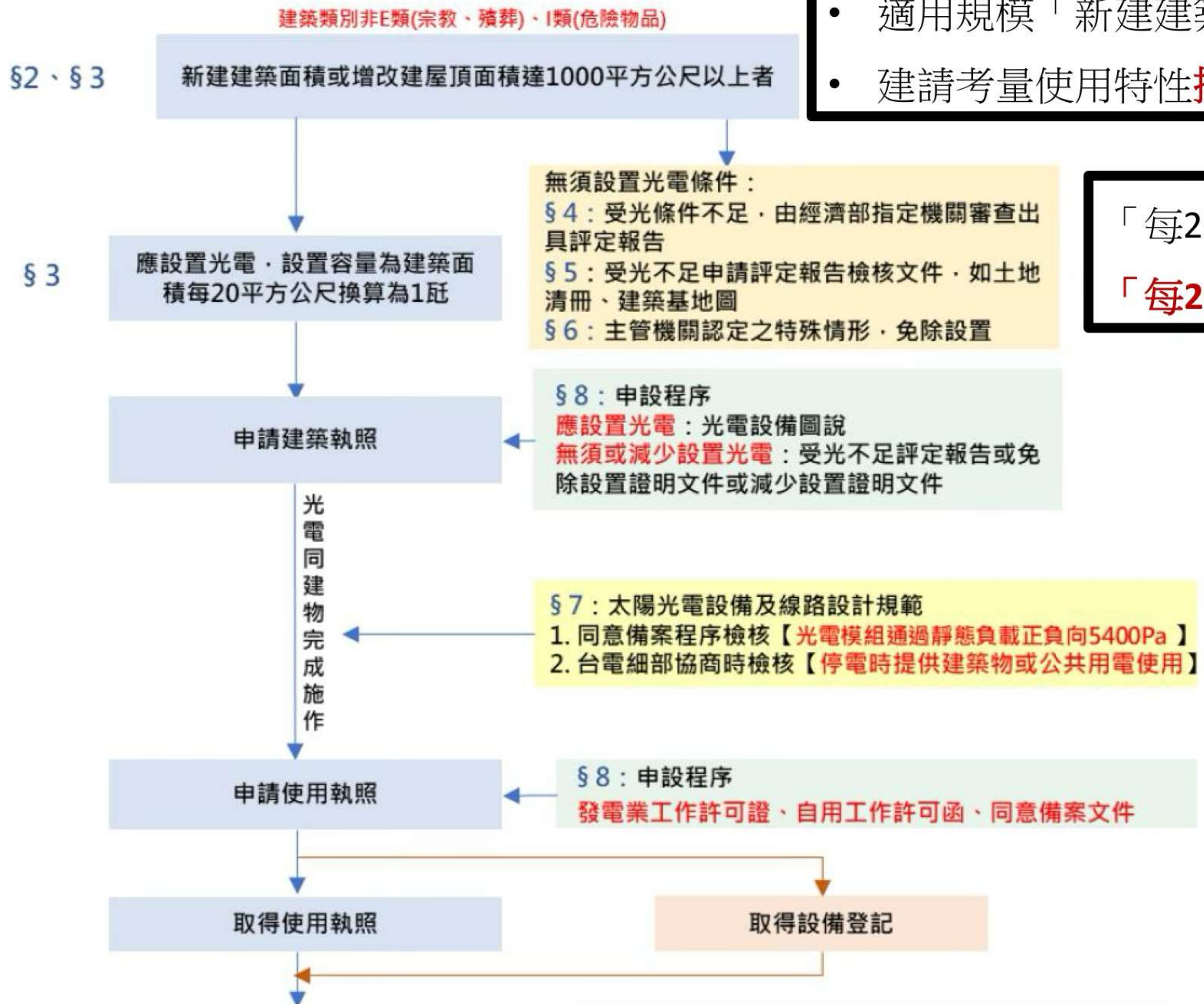
(三)免(減)設規定：

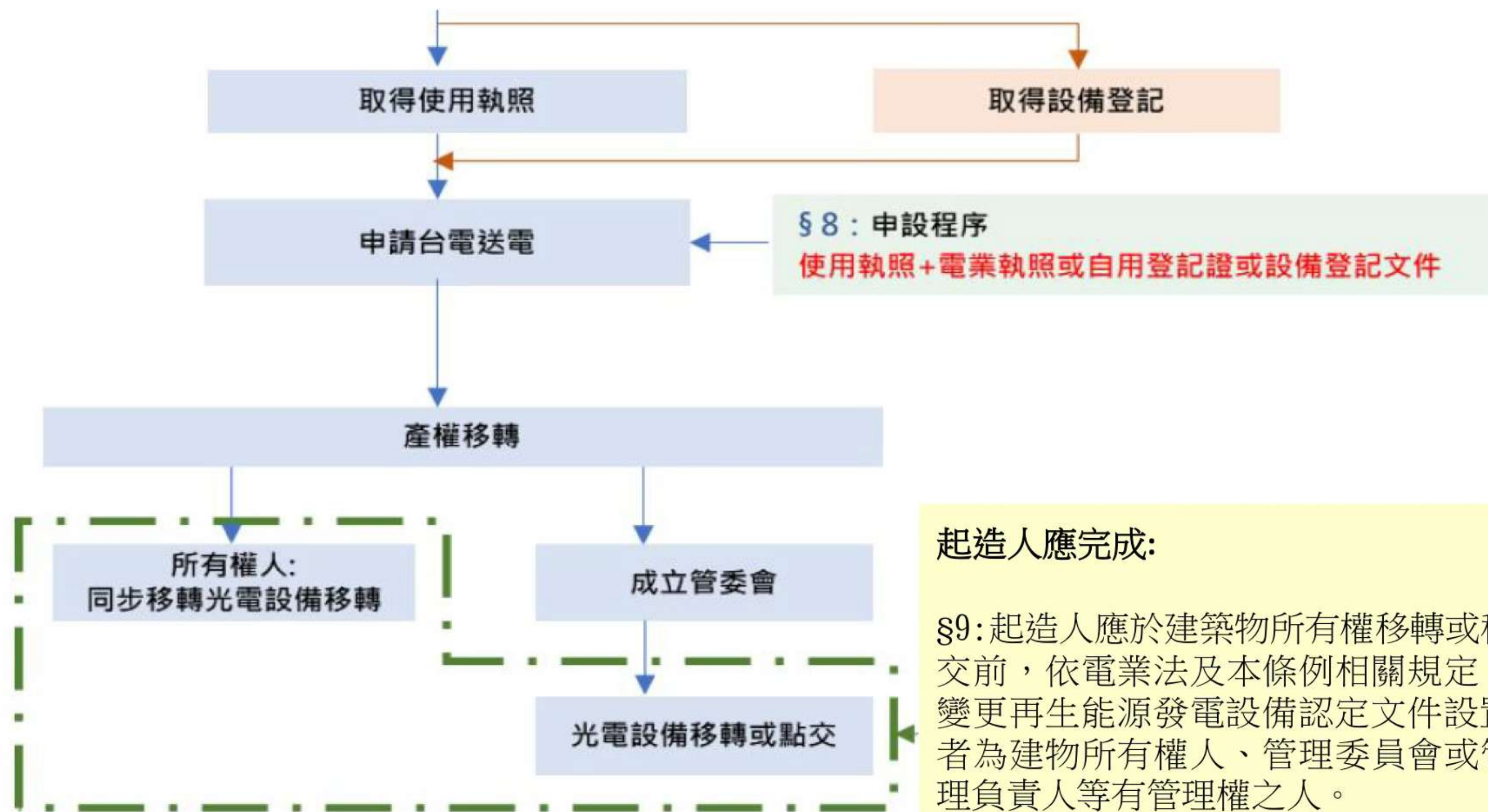
1. 受光條件不足：發電量模擬評定未達一定標準，免設。
(北北基桃新苗宜花543度/年；台東579度/年；其他縣市625度/年)
2. 經目的事業主管機關出具證明文件，免設。
3. 經輸配電業者認定應減免設置。
4. 使用類組E類(宗教、殯葬類)、I類(危險物品類)，免設。

114.04.22公會建議:

- 適用規模「新建建築物建築面積達1000平方公尺以上」不宜再調降
- 建請考量使用特性排除「五層以下一棟一戶透天住宅」

「每20平方公尺建築面積設置1瓩」建議調降或修正為
「每20平方公尺屋頂面積設置1瓩」





114.04.22公會建議：

恐影響公寓大廈其他共用部分之移交，建議予以刪除，回歸公寓大廈管理條例(共用部分及設備移交)、再生能源發展條例(及修正草案)等規定辦理

施行日期規定，因新制尚涉及需盤點修正中央及地方相關法規、指定受光條件不足評定機構、訂定評定申請須知及格式範本等，**建請完備相關配套後再予緩衝施行。**

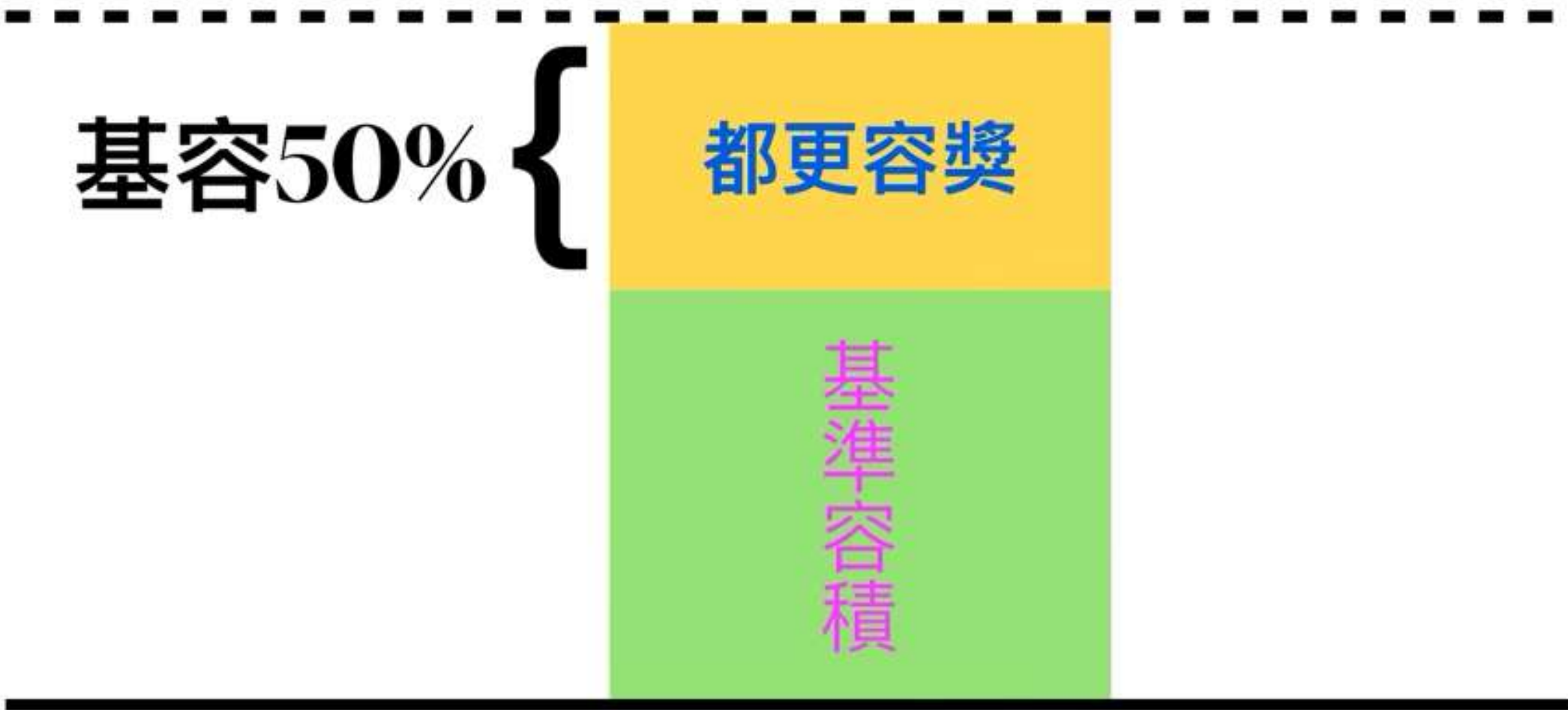
本標準設置之太陽能光電設備雖為法定義務，仍**不宜排除其依其他法令享有補助、獎勵或稅捐優惠**，建請參考都市更新容積獎勵辦法第十條第四項「……綠建築等級，於……另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積」之立法例，於增訂條文或於第三條說明攔敘明：「依本標準設置之太陽光電發電設備可依其他法令申請補助、獎勵或稅捐優惠。」。

柒

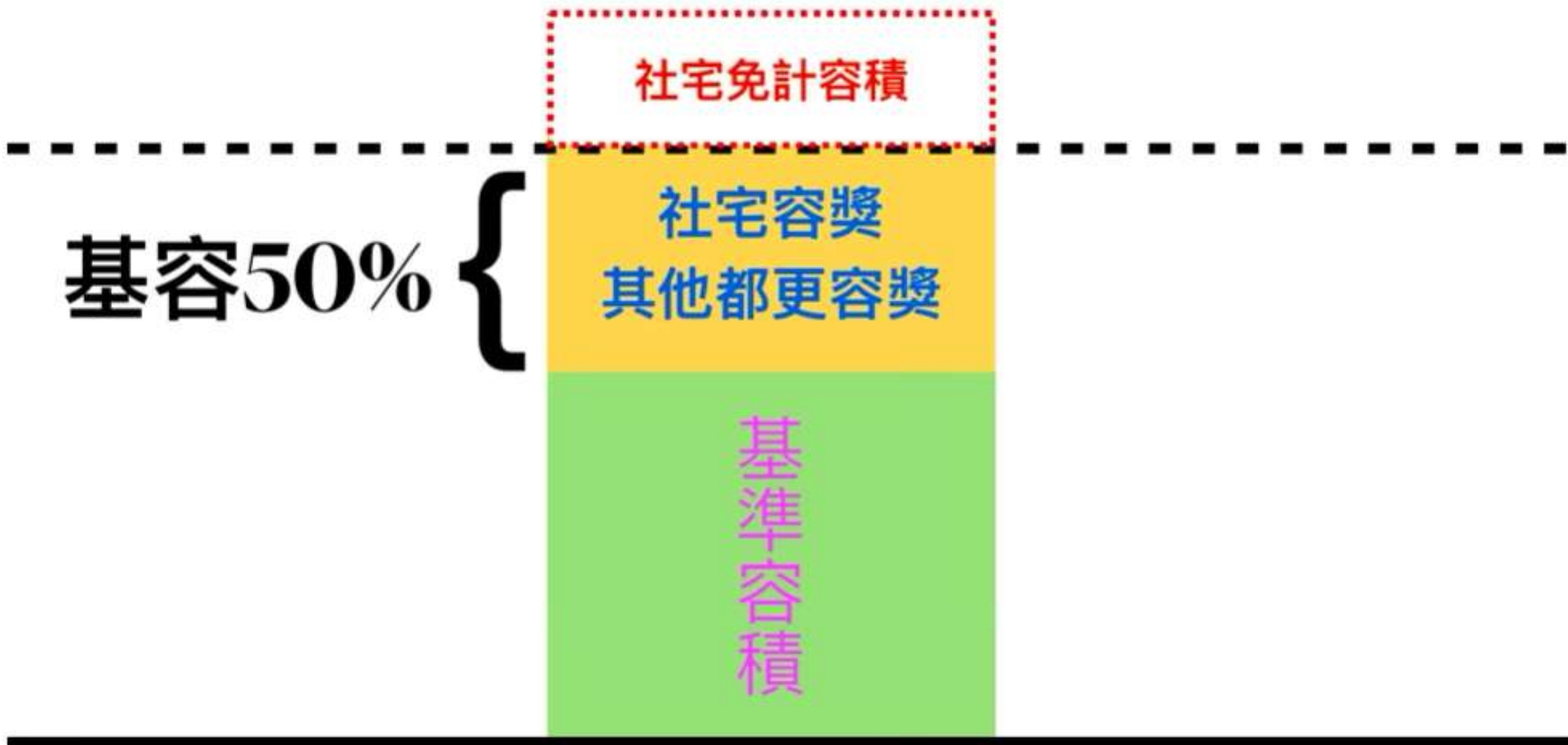
「容獎提供社宅」案

都市更新建築容積獎勵辦法§7

現行規定



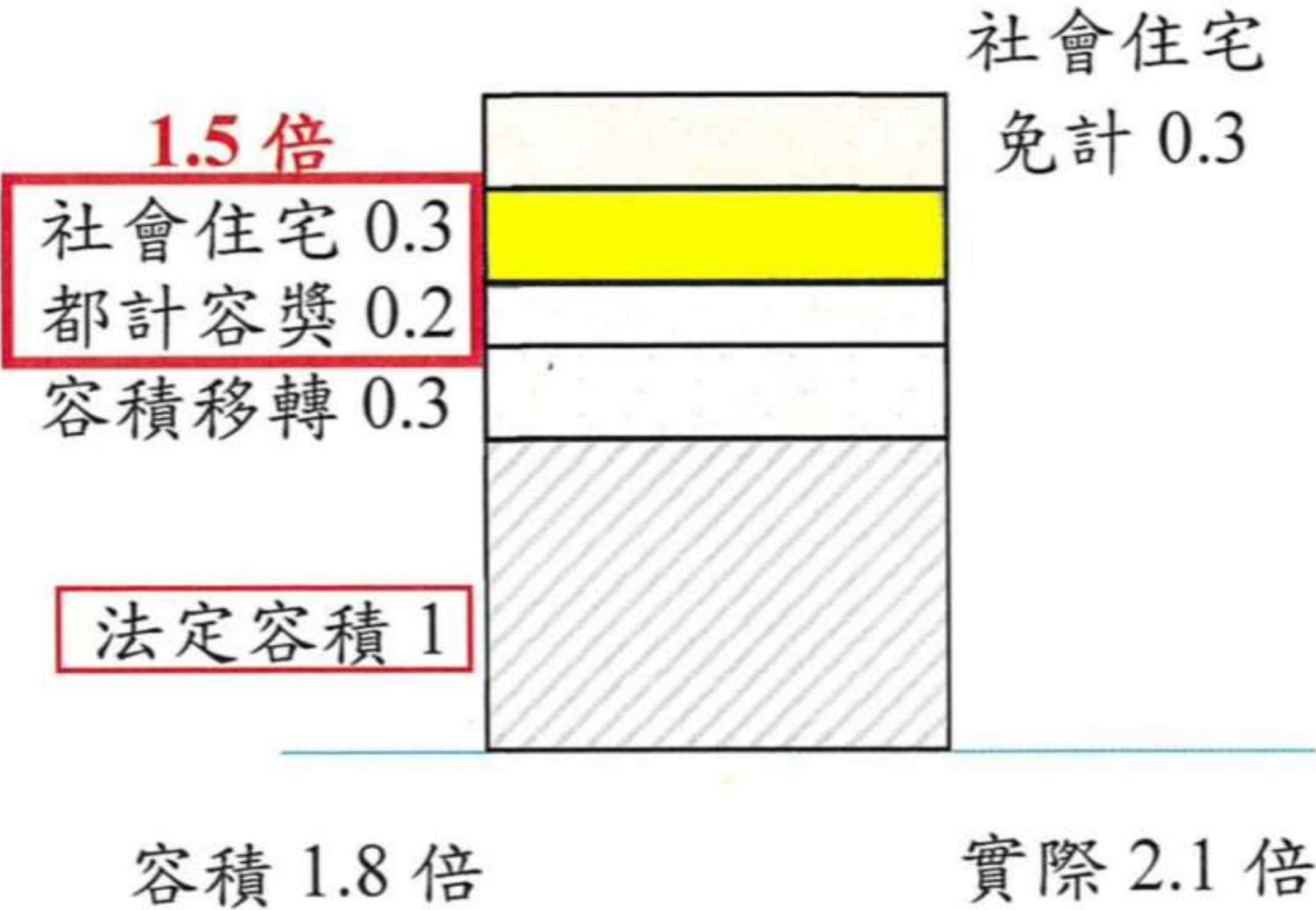
現行規定（提供社宅）



都市計畫法臺灣省施行細則§34-4

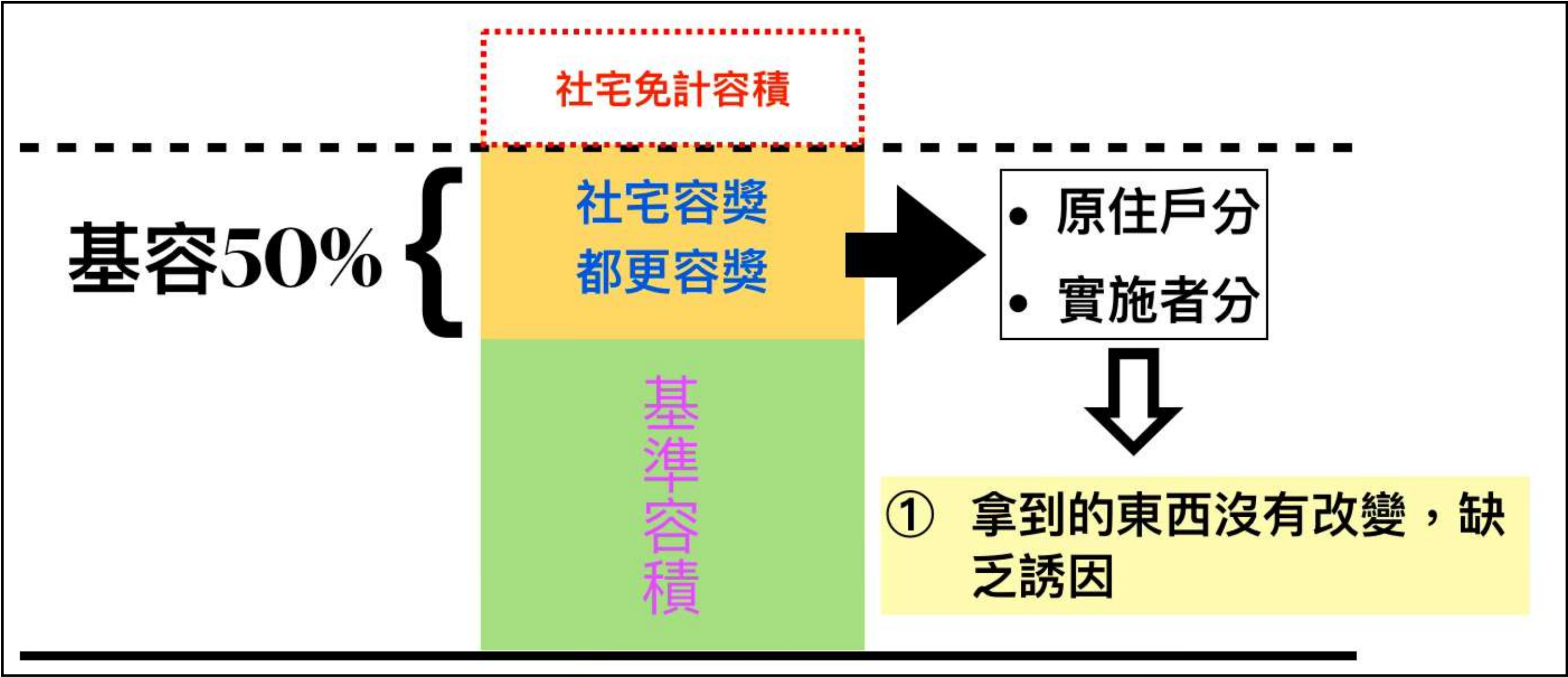
- 第 34-4 條
- 1 私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予縣（市）政府作社會住宅使用，並經縣（市）政府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。
 - 2 前項私人捐贈容積樓地板面積，縣（市）政府得提縣（市）都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十四條之三第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。

- ① 如果僅申請§34-4本即無強制性。是否因申請其他都計容獎或容移，就須強制設置社宅？
- ② 在上限1.5倍下，問題類同以下都更所述。



**若採強制設置社會住宅，
民辦都更面臨7大問題**

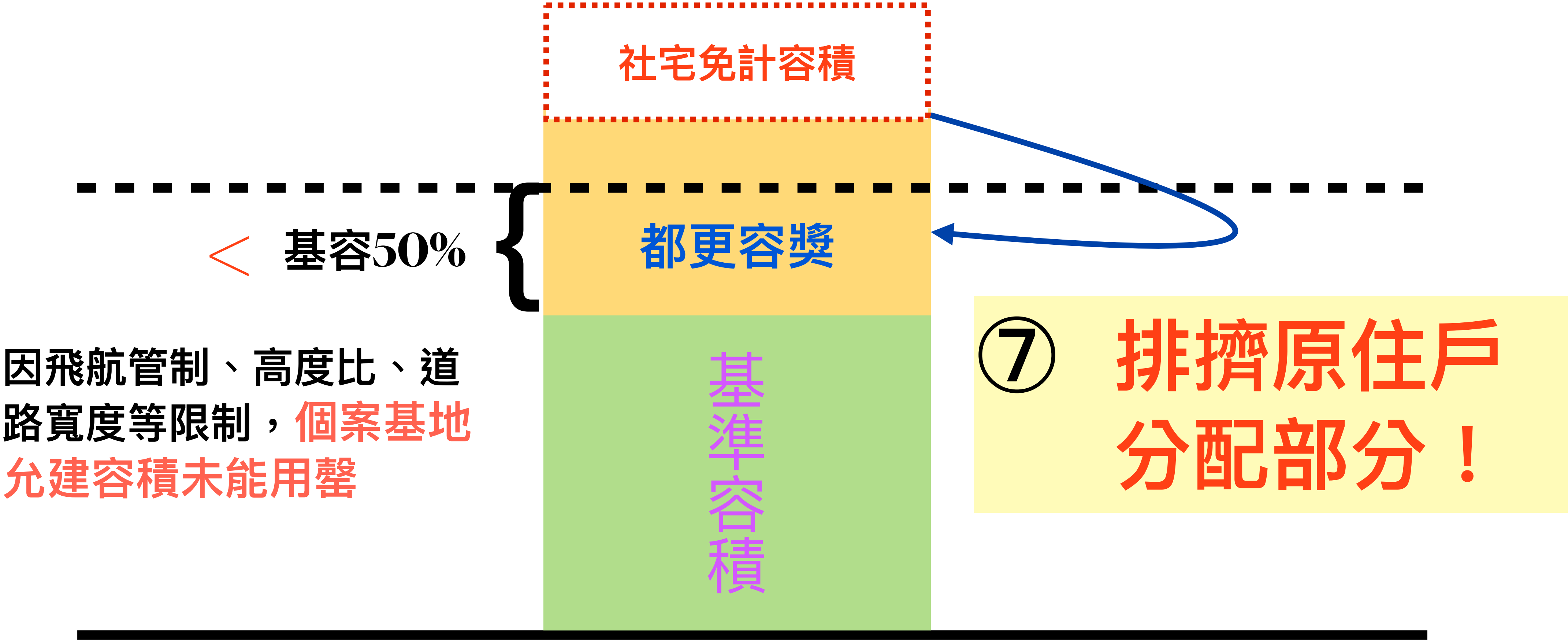
強制下的7大問題 (一)



但是

- ② 原住戶土地持分被稀釋，財產價值減少
- ③ 因興建社宅增加共同負擔
- ④ 對於管理方式的不確定性
- ⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建
- ⑥ 影響建築規劃設計

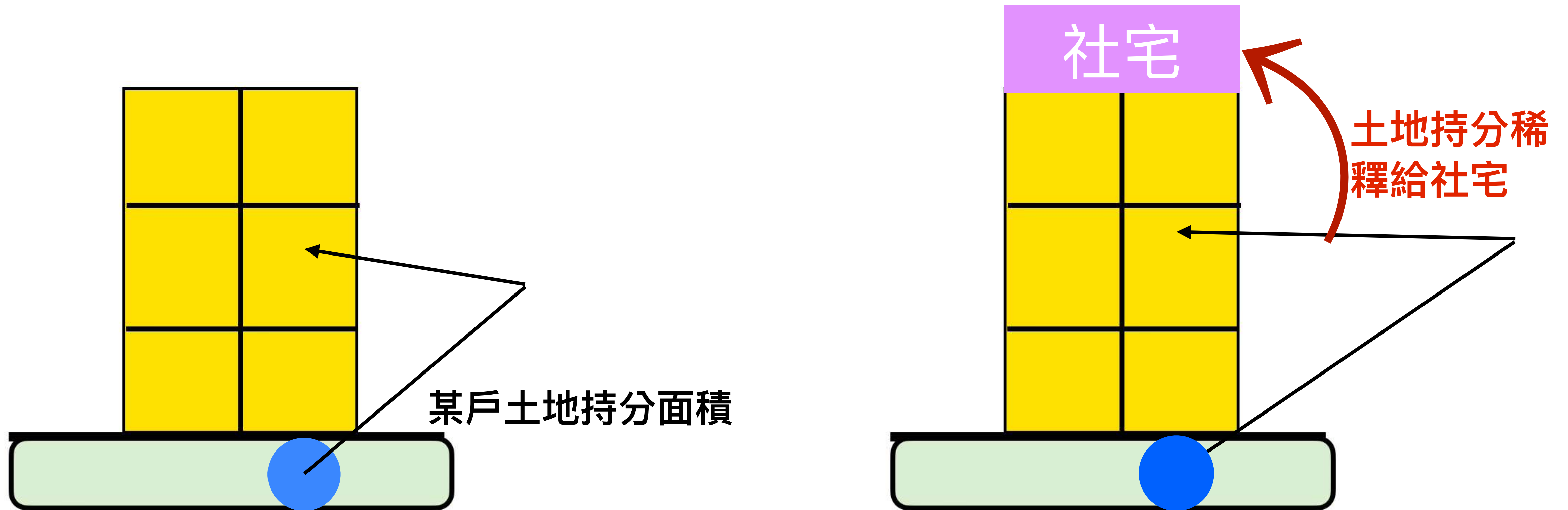
強制下的7大問題（二）



①拿到的東西沒有改變，缺乏誘因

社宅容獎
仍然內含在容獎上限範圍內，
原住戶沒有多拿，
甚至至少拿，
誰願意呢？

② 原住戶土地持分被稀釋，財產價值減少



③ 因興建社宅增加共同負擔

■ 方案A 共負55.13%預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級)・即有合理利潤

共負比率	更新後均價 (萬元)	共同負擔 費用	總銷金額 (億元)	實施者預估 分回坪數	實施者預 估分回車 位	實施者 預估市場 單價 (萬元)	實施者分回 總銷(億元)	淨利 (億元)	報酬率
55.13% (實際共同 負擔)	76.61	16.15 億元	29.28	1,922.99	59	80.00	16.79	0.65	4.04%
						85.00	17.76	1.61	10.00%
						90.00	18.71	2.58	15.95%
						95.00	19.68	3.53	21.91%

■ 方案B 共負57.74%預估實施者對於未來銷售達90萬/坪(RC三級)・即有合理利潤

共負比率	更新後均價 (萬元)	共同負擔 費用	總銷金額 (億元)	實施者預估 分回坪數	實施者預 估分回車 位	實施者 預估市場 單價 (萬元)	實施者分回 總銷(億元)	淨利 (億元)	報酬率
57.74% (實際共同 負擔)	77.35	18.73 億元	32.44	2,204.09	79	85.00	20.41	1.69	9.00%
						90.00	21.52	2.79	14.88%
						95.00	22.62	3.88	20.77%
						100.00	23.72	4.99	26.65%

因增加社宅量體，提高共同負擔費用；但原住戶並未多得，甚至減少

規劃多元房型

取得六大標章

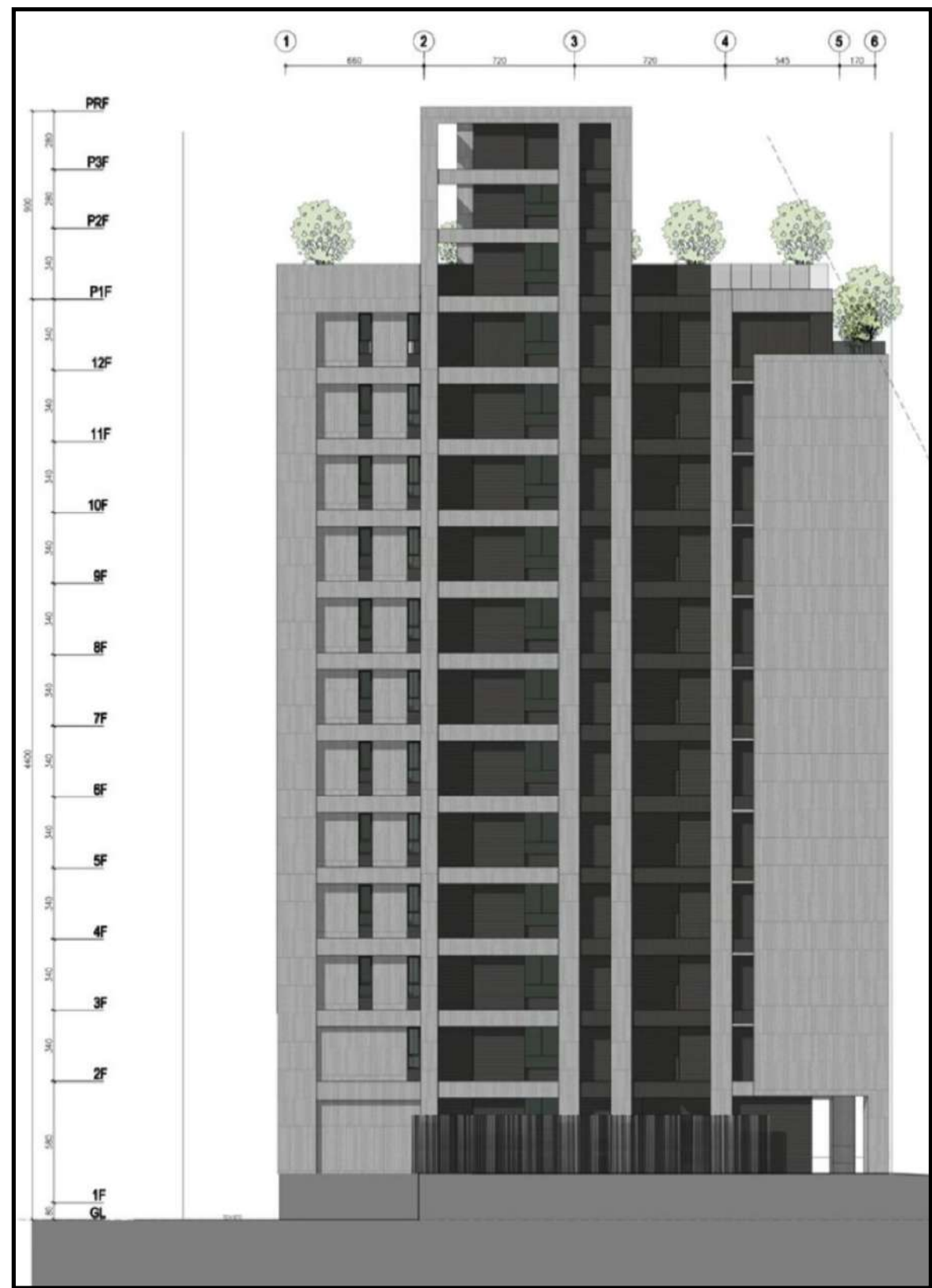
提升建築物用途係數

推行建築能效1+級

優化社宅品質



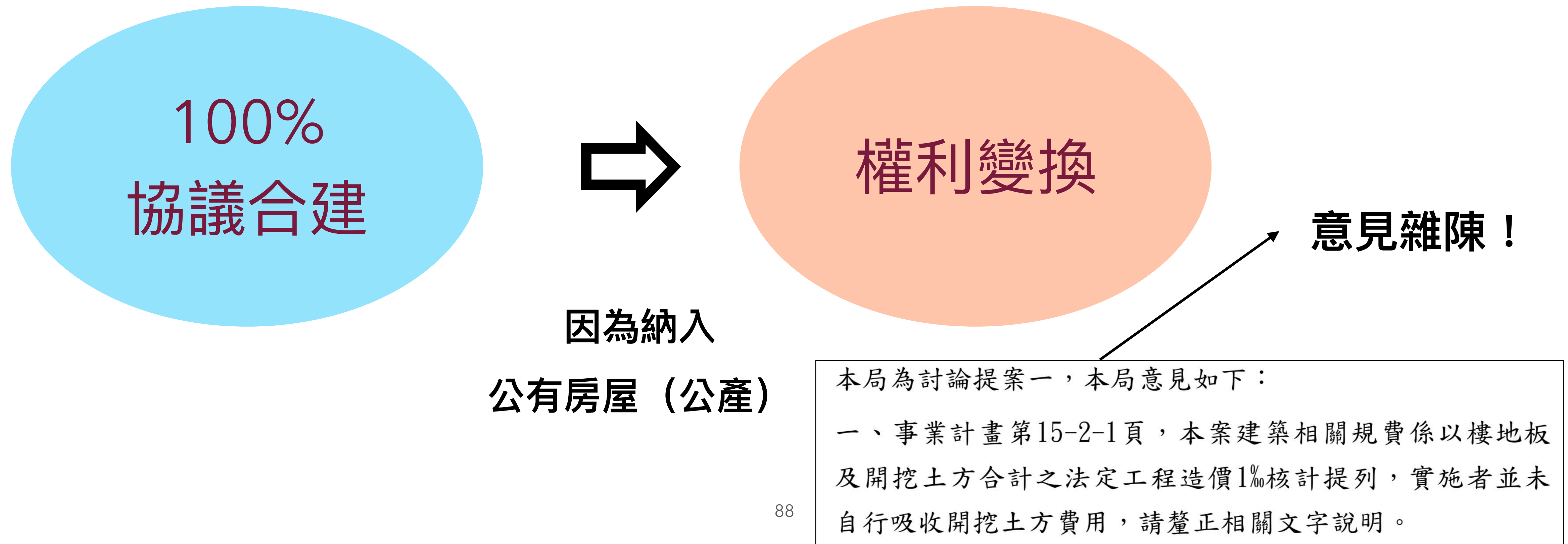
④ 對於管理方式的不確定性



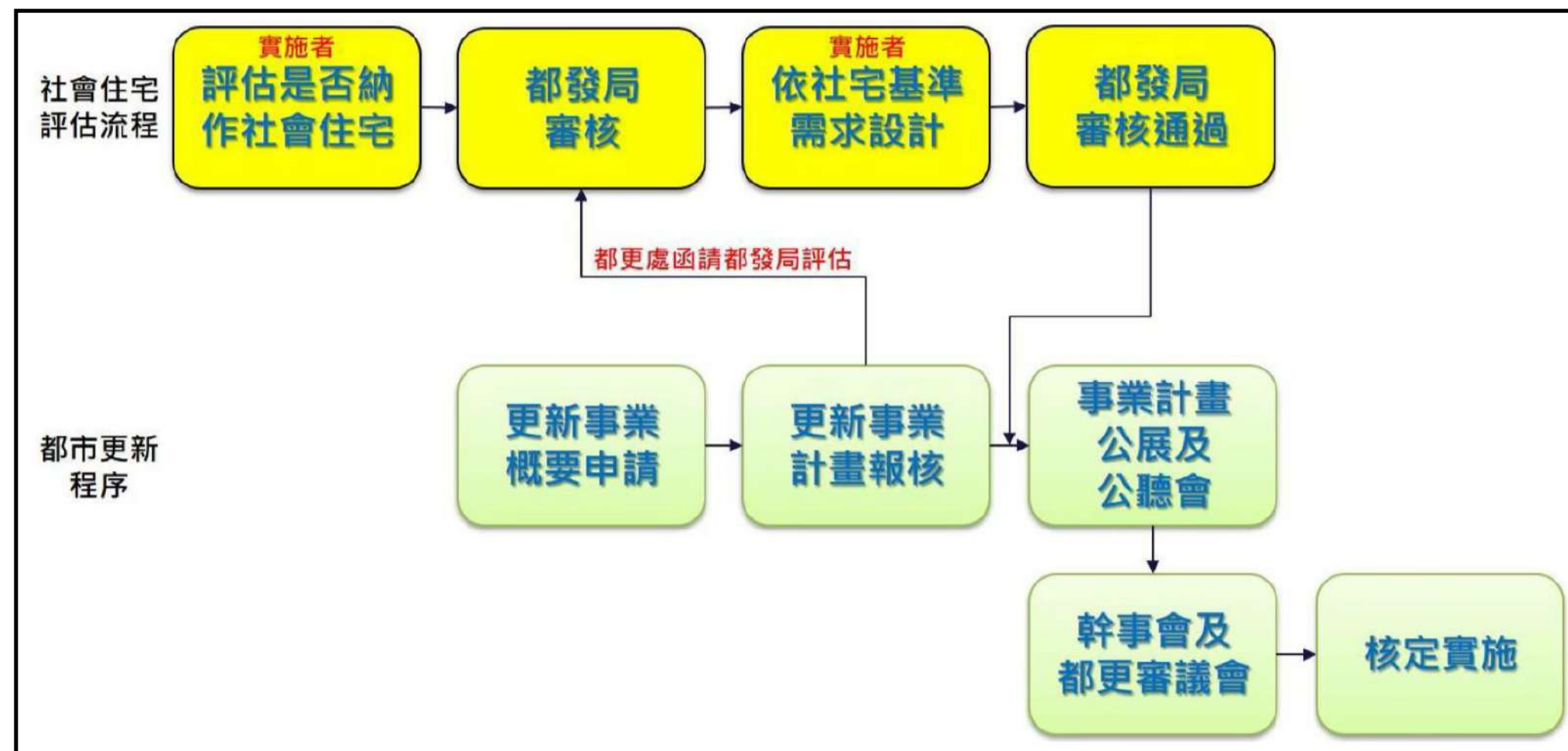
公辦都更管理分流（三個住戶規約，三個管委會）很OK!

但是民辦呢？

⑤ 原純私有納入公有且具公共性，影響未來重建



⑥ 影響建築規劃設計



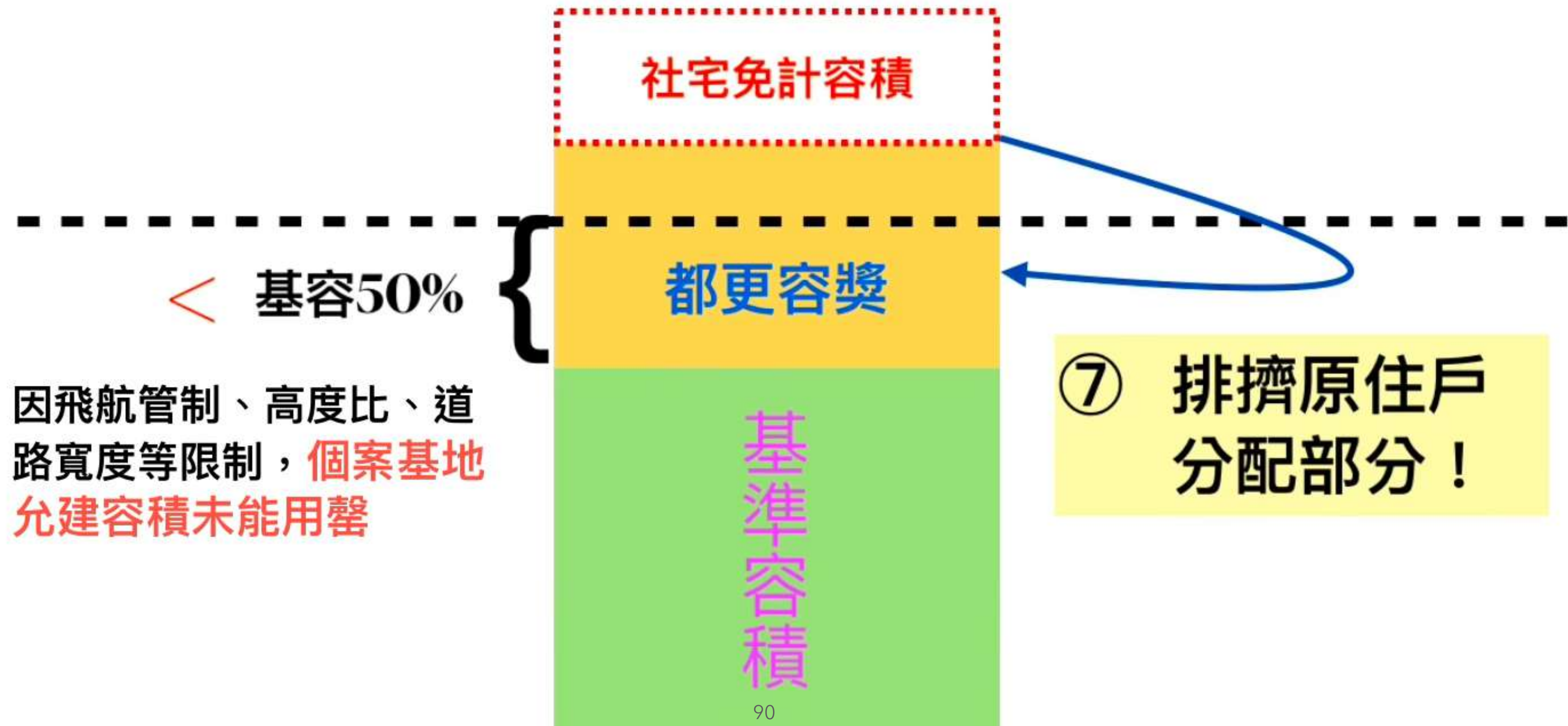
貴局以109年8月4日北市都企字第1093084972號函知本案經評估符合臺北市社會住宅選取原則，爰本分署以110年12月1日台財產北改字第11050015631號函委託貴局逕向實施者提出社會住宅建築規劃設計需求，及參與後續都市更新進程並出席相關會議。

善捷段社宅

- 鄰近機場捷運A7體育大學站，周邊有長庚大學、體育大學、林口工業區及華亞科技園區
- 特別設計34間套房式青年住宅，共享客廳、餐廳及廚房，和洗衣曬衣空間，增加住戶的互動性

規劃設計及內裝須符合行政機關要求，但是**常與原住戶需求產生競合！**

⑦ 排擠原住戶分配部分



都市計畫法臺灣省施行細則適用縣市，尚有若干課題，例如：

- ① 須經縣（市）都市計畫委員會給予容獎之不確定性。**
- ② 基地權屬單純，常為自宅或自有土地重建情形**

預告草案對於「公辦都更」且「一定要件」要求設置社宅

「都市更新建築容積獎勵辦法」第7-1條第3項 預告草案（114/2/7 預告）

都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理（即：公辦都更）：，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積：

一、都市更新事業計畫範圍內公有土地面積達1650m²以上，且面積比率達都市更新事業計畫範圍50%以上者，應申請基準容積百分之五以上。

二、都市更新事業計畫範圍位於大眾運輸導向發展實施增額容積適用地區，且申請增額容積者，應申請基準容積百分之十以上。

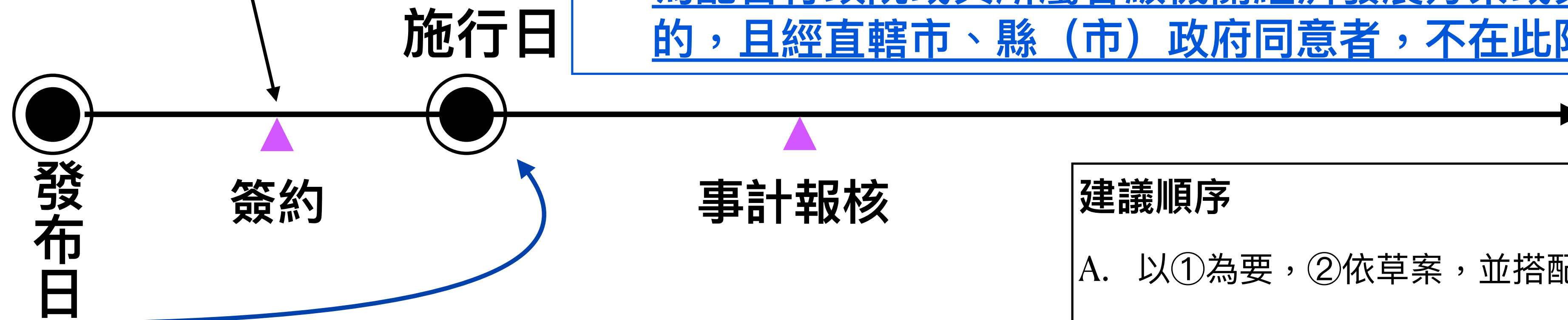
三、都市更新事業計畫適用本條例第65條第2項第3款（即：策略性更新地區，更新單元面積達一萬平方公尺以上者），應申請基準容積百分之十以上。

「修正草案影響本府公辦都更案件因應措施」 研商會議 建議

于俊明 謹提 (114/3/26)

③ 緩衝條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起 N 年後施行。於施行前經公開評選並簽訂契約者，得適用修正前之規定。

① 植入但書：§7-1 (3)：都市更新事業計畫依本條例第12條第1項規定方式之一辦理，且符合下列各款情形之一者，應依下列各款規定比率申請本條獎勵容積後，始得申請本辦法及本條例第65條第5項後段直轄市、縣（市）自治法規之其他獎勵容積，但為配合行政院或其所屬各級機關經濟發展方案或其他公益目的，且經直轄市、縣（市）政府同意者，不在此限：



② 日出條款：本辦法中華民國○年○月○日修正發布第七條之一，自發布日起 N 年後施行。

草案已訂一年，緩衝期是否充足？如需延長，言明理由

建議順序

- A. 以①為要，②依草案，並搭配③
- B. 若②有延長需要，①、②、③都提
- C. 若①有困難，爭取②延長與③

招商須知建議並列明：本案實際申請容積獎勵以都市更新事業計畫報核時之「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「建築技術規則」等規定為原則，建築容積不得低於投標文件所承諾之建築容積。

**謝謝 貴會員
聆聽與指導**

也謝謝 柯俊吉理事長暨理監事

對全聯會的協助